

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro *Nacional de Valores* que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE SUPPLEMENT. The securities described in this supplement have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo el "Emisor" o la "Emisora"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales" o "CBFs Adicionales") de la primera reapertura de la primera emisión, cuyas características, con excepción de la Fecha de Emisión, serán idénticas a aquellas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la primera emisión (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales" o "CBFs Originales") emitidos por el Emisor el 2 de octubre de 2015, para un nuevo total de 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Totales" o "CBFs Totales") con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

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

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

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFs.

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

Número de Emisión: Primera al amparo del Programa.

Tipo de Oferta: Pública, primaria y nacional.

Clave de Pizarra: FINN 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fecha de Vencimiento: 24 de septiembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del principal o intereses ordinarios de los CBFs, se causarán intereses moratorios sobre el valor nominal o saldo insoluto de los CBFs en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses o al Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, según corresponda, en que ocurra y continúe el incumplimiento,

más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", salvo que la asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común CBFs acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Torre Virreyes, Pedregal 24, piso 20, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, y en la misma moneda que la suma principal.

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

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

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

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

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

Casos de Vencimiento Anticipado: Los CBFs contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión.

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

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

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento respectivamente, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de

la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, y en la misma moneda que la suma principal.

Depositar: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento.

Restricciones de Venta: El presente Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los CBFs. Los CBFs no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultaran en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los CBFs no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los CBFs sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

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

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

Asesor y Agente Estructurador: Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., quien asistió al Emisor en la estructuración de la presente Emisión, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos, asistencia en el proceso de calificación de la presente Emisión, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos de la presente Emisión y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

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

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

Se hace del conocimiento de los inversionistas que la información financiera de la Emisora correspondiente al tercer trimestre del 2016, será publicada el 27 de octubre de 2016. Al respecto, se espera mantener un crecimiento de doble dígito en los ingresos en comparación con el tercer trimestre de 2016. Asimismo, se esperan márgenes de rentabilidad similares a los reportados en los dos primeros trimestres de 2016.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

BBVA Bancomer

CASA DE BOLSA

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer

ASESOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

Los CBFs objeto del presente Suplemento fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2015-020-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

Este Suplemento se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también 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 Emisor: www.fibrainn.mx.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Suplemento y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el presente Aviso se emiten al amparo del Programa autorizado inicialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015.

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2016.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/106014/2016, de fecha 14 de octubre de 2016.

ÍNDICE DEL SUPLEMENTO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores:

I.	Características de la Oferta	1
II.	Forma de Cálculo de los Intereses	19
III.	Destino de los Fondos	21
IV.	Plan de Distribución	23
V.	Gastos Relacionados con la Oferta	26
VI.	Capitalización	27
VII.	Causas de Vencimiento Anticipado	28
VIII.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	30
IX.	Funciones del Representante Común CBFs	39
X.	Asambleas de Tenedores de CBFs	41
XI.	CBFs Adicionales	44
XII.	Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	46
XIII.	Calificaciones Otorgadas por Fitch México, S. A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V.	47
XIV.	Información Financiera Incorporada por Referencia. <i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentados ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016 y los Reportes Trimestrales de la Emisora correspondientes al primer y segundo trimestre del 2016 presentados ante la BMV el 26 de abril de 2016 y 28] de julio de 2016, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.cnbv.gob.mx y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx.</i>	48
XV.	Acontecimientos Recientes	53
XVI.	Personas Responsables	54
XVII.	Anexos	61
	1. Título que ampara la Emisión	
	2. Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras	

El presente Suplemento es parte integral del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como

consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la presente Emisión.

Los anexos incluidos en este Suplemento forman parte integral del mismo.

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

El Emisor suscribe y emite a su cargo 10,000,000 (diez millones) de CBFs Adicionales, al amparo del Programa de CBFs autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, cuyo monto total autorizado es de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. Los CBFs contarán con las siguientes características:

NÚMERO DE LA EMISIÓN

Primera Emisión de CBFs al amparo del Programa.

TIPO DE OFERTA:

Pública, primaria y nacional.

CLAVE DE PIZARRA:

La clave de pizarra de la presente Emisión es FINN 15.

TIPO DE VALOR:

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).

NÚMERO DE CBFs ORIGINALES:

18,753,500 (dieciocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos).

NÚMERO DE CBFs ADICIONALES:

10,000,000 (diez millones).

NÚMERO DE CBFs TOTALES:

28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos), equivalente a la suma de los CBFs Originales y los CBFs Adicionales.

MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:

Hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

VIGENCIA DEL PROGRAMA:

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

PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CBFs ORIGINALES:

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

PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CBFs ADICIONALES:

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

FECHA DE VENCIMIENTO:

24 de septiembre de 2021.

MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CBFs ORIGINALES:

Ps. \$1,875,350,000.00 (mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.).

MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CBFs ADICIONALES:

Ps. \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

MONTO DE LA EMISIÓN DE LOS CBFs TOTALES:

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

VALOR NOMINAL DE LOS CBFS:

Ps. \$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 M.N.), cada uno.

PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CBFs ORIGINALES:

Ps. \$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CBFs ADICIONALES:

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

DENOMINACIÓN:

Los CBFs estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

FUENTE DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

La fuente de pago de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los CBFs serán los recursos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso F/1616 provenientes del arrendamiento de inmuebles y hospedaje correspondientes a nuestra Cartera es el siguiente:

Ingresos derivados del arrendamiento de Inmuebles (Hospedaje y arrendamiento de espacios)
(-) Reserva de intereses del crédito con el club de bancos en fideicomiso de garantía (hasta completar 3 meses de intereses; 16 hoteles en garantía)
(-) Costos y gastos de operación de los hoteles (-) Honorarios de asesoría y gastos de administración (-) Gastos de prediales y seguros
(-) Gastos de interés (crédito bancos y emisiones de CBFs)
(-) Amortizaciones de deuda (crédito bancos y emisiones de CBFs)
Distribuciones a los Tenedores (CBFIs)

Esta jerarquía de flujos se modifica en caso de que se presente un evento de incumplimiento bajo el contrato de crédito respectivo, en cuyo caso la totalidad de los ingresos de los 16 hoteles en garantía, conforme al Fideicomiso de Garantía, se destinan al pago del crédito (principal e intereses).

DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES CBFs:

Cada CBF Adicional de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

FECHA DE LA OFERTA DE LOS CBFs ORIGINALES:

29 de septiembre de 2015.

FECHA DE LA OFERTA DE LOS CBFs ADICIONALES:

17 de octubre de 2016.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA DE LOS CBFs ORIGINALES:

29 de septiembre de 2015.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA DE LOS CBFs ADICIONALES:

17 de octubre de 2016.

FECHA DE CIERRE DEL LIBRO DE LOS CBFs ORIGINALES:

30 de septiembre de 2015.

FECHA DE CIERRE DEL LIBRO DE LOS CBFs ADICIONALES:

18 de octubre de 2016.

FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CBFs ORIGINALES:

2 de octubre de 2015.

FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS DE LOS CBFs ADICIONALES:

20 de octubre de 2016.

FECHA DE EMISIÓN DE LOS CBFs ORIGINALES:

2 de octubre de 2015.

FECHA DE EMISIÓN DE LOS CBFs ADICIONALES:

20 de octubre de 2016.

FECHA DE REGISTRO EN BMV DE LOS CBFs ORIGINALES:

2 de octubre de 2015.

FECHA DE REGISTRO EN BMV DE LOS CBFs ADICIONALES:

20 de octubre de 2016.

FECHA DE LIQUIDACIÓN DE LOS CBFs ORIGINALES:

2 de octubre de 2015.

FECHA DE LIQUIDACIÓN DE LOS CBFs ADICIONALES:

20 de octubre de 2016.

FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CBFs ORIGINALES:

24 de septiembre de 2021.

FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CBFs ADICIONALES:

24 de septiembre de 2021.

RECURSOS NETOS QUE OBTUVO EL EMISOR POR LA COLOCACIÓN DE LOS CBFs ORIGINALES:

\$1,844,725,458.00 (mil ochocientos cuarenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.)

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR CON LA COLOCACIÓN DE LOS CBFs ADICIONALES:

Ps \$980,457,330.12 (Novecientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos treinta Pesos 12/100 M.N.). Ver sección “*V. Gastos Relacionados con la Oferta*” del presente Suplemento Informativo.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V. A LOS CBFs ADICIONALES:

“AA-(mex)” en escala nacional, la cual indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

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

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. A LOS CBFs ADICIONALES:

“HR AA+” en escala nacional, lo que significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia, y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo + representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación.

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

GARANTÍA:

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

TASA DE INTERÉS:

A partir de su fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los CBFs devengarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, según se describe en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los CBFs.

Ver la sección II. del presente Suplemento.

INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago del principal o intereses ordinarios de los CBFs, se causarán intereses moratorios sobre el valor nominal o saldo insoluto de los CBFs en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al último Periodo de Intereses o al Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, según corresponda, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección “*Periodicidad en el Pago de Intereses*”, salvo que la asamblea de Tenedores CBFs que sea convocada al efecto por el Representante Común CBFs acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de principal y serán pagaderos conjuntamente con este último.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:

El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBFs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un “Periodo de Intereses”), conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	2 de octubre de 2015	30 de octubre de 2015
2	30 de octubre de 2015	27 de noviembre de 2015
3	27 de noviembre de 2015	25 de diciembre de 2015
4	25 de diciembre de 2015	22 de enero de 2016
5	22 de enero de 2016	19 de febrero de 2016
6	19 de febrero de 2016	18 de marzo de 2016
7	18 de marzo de 2016	15 de abril de 2016
8	15 de abril de 2016	13 de mayo de 2016
9	13 de mayo de 2016	10 de junio de 2016
10	10 de junio de 2016	8 de julio de 2016
11	8 de julio de 2016	5 de agosto de 2016

12	5 de agosto de 2016	2 de septiembre de 2016
13	2 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2016
14	30 de septiembre de 2016	28 de octubre de 2016
15	28 de octubre de 2016	25 de noviembre de 2016
16	25 de noviembre de 2016	23 de diciembre de 2016
17	23 de diciembre de 2016	20 de enero de 2017
18	20 de enero de 2017	17 de febrero de 2017
19	17 de febrero de 2017	17 de marzo de 2017
20	17 de marzo de 2017	14 de abril de 2017
21	14 de abril de 2017	12 de mayo de 2017
22	12 de mayo de 2017	9 de junio de 2017
23	9 de junio de 2017	7 de julio de 2017
24	7 de julio de 2017	4 de agosto de 2017
25	4 de agosto de 2017	1 de septiembre de 2017
26	1 de septiembre de 2017	29 de septiembre de 2017
27	29 de septiembre de 2017	27 de octubre de 2017
28	27 de octubre de 2017	24 de noviembre de 2017
29	24 de noviembre de 2017	22 de diciembre de 2017
30	22 de diciembre de 2017	19 de enero de 2018
31	19 de enero de 2018	16 de febrero de 2018
32	16 de febrero de 2018	16 de marzo de 2018
33	16 de marzo de 2018	13 de abril de 2018
34	13 de abril de 2018	11 de mayo de 2018
35	11 de mayo de 2018	8 de junio de 2018
36	8 de junio de 2018	6 de julio de 2018
37	6 de julio de 2018	3 de agosto de 2018
38	3 de agosto de 2018	31 de agosto de 2018
39	31 de agosto de 2018	28 de septiembre de 2018
40	28 de septiembre de 2018	26 de octubre de 2018
41	26 de octubre de 2018	23 de noviembre de 2018
42	23 de noviembre de 2018	21 de diciembre de 2018
43	21 de diciembre de 2018	18 de enero de 2019
44	18 de enero de 2019	15 de febrero de 2019
45	15 de febrero de 2019	15 de marzo de 2019
46	15 de marzo de 2019	12 de abril de 2019
47	12 de abril de 2019	10 de mayo de 2019
48	10 de mayo de 2019	7 de junio de 2019
49	7 de junio de 2019	5 de julio de 2019
50	5 de julio de 2019	2 de agosto de 2019

51	2 de agosto de 2019	30 de agosto de 2019
52	30 de agosto de 2019	27 de septiembre de 2019
53	27 de septiembre de 2019	25 de octubre de 2019
54	25 de octubre de 2019	22 de noviembre de 2019
55	22 de noviembre de 2019	20 de diciembre de 2019
56	20 de diciembre de 2019	17 de enero de 2020
57	17 de enero de 2020	14 de febrero de 2020
58	14 de febrero de 2020	13 de marzo de 2020
59	13 de marzo de 2020	10 de abril de 2020
60	10 de abril de 2020	8 de mayo de 2020
61	8 de mayo de 2020	5 de junio de 2020
62	5 de junio de 2020	3 de julio de 2020
63	3 de julio de 2020	31 de julio de 2020
64	31 de julio de 2020	28 de agosto de 2020
65	28 de agosto de 2020	25 de septiembre de 2020
66	25 de septiembre de 2020	23 de octubre de 2020
67	23 de octubre de 2020	20 de noviembre de 2020
68	20 de noviembre de 2020	18 de diciembre de 2020
69	18 de diciembre de 2020	15 de enero de 2021
70	15 de enero de 2021	12 de febrero de 2021
71	12 de febrero de 2021	12 de marzo de 2021
72	12 de marzo de 2021	9 de abril de 2021
73	9 de abril de 2021	7 de mayo de 2021
74	7 de mayo de 2021	4 de junio de 2021
75	4 de junio de 2021	2 de julio de 2021
76	2 de julio de 2021	30 de julio de 2021
77	30 de julio de 2021	27 de agosto de 2021
78	27 de agosto de 2021	24 de septiembre de 2021

En el caso de que cualquiera de las fechas arriba mencionadas (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”) coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses respectivos deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL DEL PRIMER PERIODO DE INTERESES:

4.42%. (cuatro punto cuarenta y dos por ciento).

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE AL CATORCEAVO PERIODO DE INTERESES:

5.74% (cinco punto setenta y cuatro por ciento).

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:

El principal de los CBFs se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título correspondiente.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:

La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBFs, a partir de la fecha en que ocurra el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 2 de octubre de 2019, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los CBFs, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra, siendo esta 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER), dicho monto, el ("Precio de Amortización Anticipada"), multiplicado por el número de CBFs objeto de la amortización.

La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los CBFs a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los CBFs conforme a lo anterior, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común CBFs con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo dicha amortización anticipada. El Representante Común CBFs, notificará la decisión de la Emisora de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV (a través del STIV-2), la BMV (a través del SEDI) y a Indeval por escrito o a través de los medios que ésta determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente la totalidad de los CBFs. La notificación respecto de la amortización que sea entregada a Indeval deberá contener por lo menos los siguientes datos: la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto de la amortización correspondiente, así como, el monto a pagarse por el Precio de Amortización Anticipada, y los demás datos necesarios con los que cuente el Representante Común CBFs a dicha fecha, para el cobro de los CBFs.

La amortización anticipada de los CBFs se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

En la fecha de amortización anticipada, los CBFs dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el importe de la amortización anticipada más los intereses que corresponda conforme lo indicado anteriormente respecto de los CBFs o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:

Ver la sección VIII. del presente Suplemento.

CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Ver la sección VII. del presente Suplemento.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

El pago del principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Torre Virreyes, Pedregal 24, piso 20, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

DEPOSITARIO:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento.

RESTRICCIONES DE VENTA:

El presente Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los CBFs. Los CBFs no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los CBFs no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los CBFs sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos

inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:

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

Todos nuestros inversionistas deberán consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBFs.

REPRESENTANTE COMÚN CBFs:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CBFs EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN:

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales, conforme se describe en la sección XII. del presente Suplemento.

OBJETIVOS DE LA OFERTA:

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano creado para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje temporal para servir al viajero de negocios en México con marcas internacionales. Tiene como misión satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a nuestros inversionistas y como visión, ser el propietario líder de hoteles para viajero de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.

Los objetivos de la oferta son proporcionar recursos para continuar los planes de crecimiento de FINN, principalmente mediante la inversión en los hoteles del Portafolio actual, así como la adquisición y desarrollo selectivo de hoteles en ubicaciones estratégicas en función a las autorizaciones que vaya dando el Comité Técnico y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs cuando así se requiera, para materializar el plan de crecimiento de FINN. Adicionalmente, se utilizarán recursos de la Emisión para la amortización anticipada de la deuda contratada con los bancos (ver sección “3.2.1.1 *Créditos Relevantes*”, del Prospecto.

Reabrir la emisión original para aumentar el tamaño buscando mayor liquidez para los inversionistas

Utilizar los recursos en las inversiones que generen mayor rentabilidad de los activos existentes

Adquirir nuevos activos únicamente si los *cap rates* estabilizados están por arriba del 10%

Consolidar el crecimiento proyectado de la distribución por CBFI

"Sembrar" la fábrica de hoteles con las especificaciones que demanda la Fibra en aquellos mercados donde no existe el producto adecuado

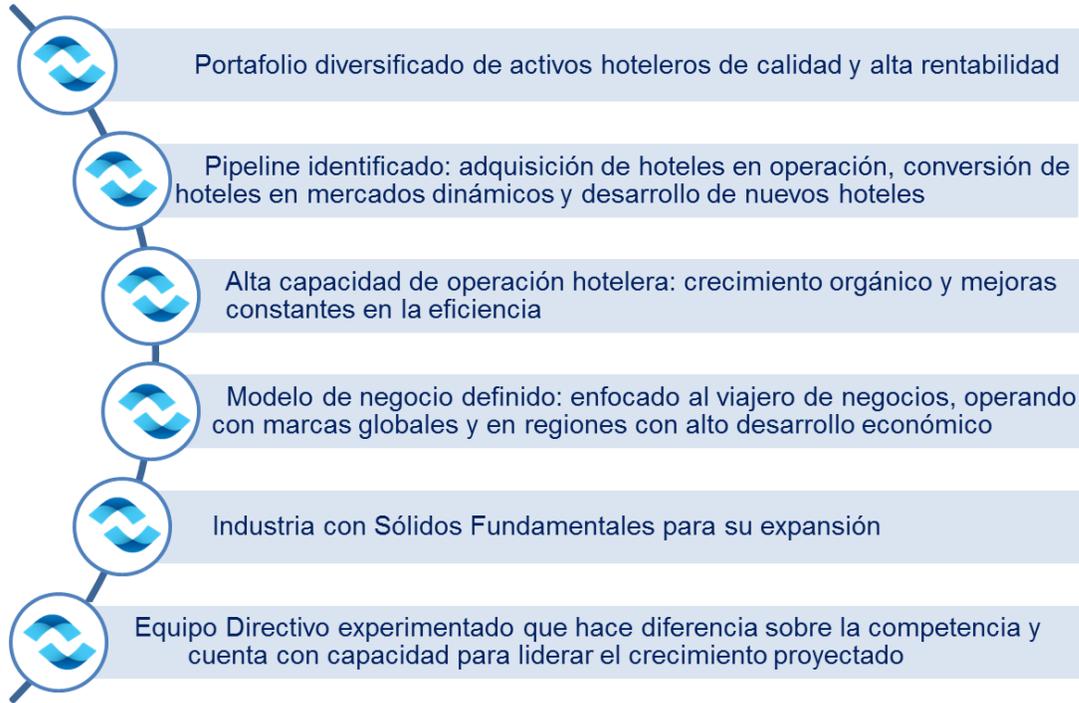
A continuación se incluyen diagramas y gráficas que describen nuestra Fibra:

Fibra Inn



(1) Dividend Yield 2T16 al 28 de julio de 2016 calculado con un precio de cierre de Ps. 12.37 por CBFI.

Consideraciones de Inversión



Experiencia Probada

	1T13 (IPO)	2T16	Variación
Hoteles	8	42	+34
Cuartos	1,613	7,027	+5,414
Segmentos	1	4	+3
Mkt Cap ⁽¹⁾ (MXN\$ Millones)	\$4,895	\$5,443	+11.2%
Margen NOI	36.0%	38.0%	+200 bps
Dividend Yield ⁽¹⁾	3.15%	7.3%	+415 bps
Ingresos por hospedaje ⁽¹⁾ (MXN\$ Millones)	\$17.5	\$418	+2,180%
Tarifa ⁽²⁾ (MXN\$)	\$976	\$1,119	+14.7%
RevPar ⁽²⁾ (MXN\$)	\$606	\$717	+18.3%

(1) 2T16 cifras calculadas en base al precio de cierre del CBFIPs. 12.37 del 28 de julio de 2016

(2) Tarifa y RevPar expresadas en términos de mismas tiendas, excluyendo la adición de cuartos

Estrategia de Crecimiento

1. Inversión en el portafolio actual

	1T13 - 2T16	2T16 → 4T16
Adición de cuartos	+452	+221
Remodelaciones	6 Hoteles	13 Hoteles
Conversión de marca	6 Propiedades	5 Propiedades
Ramp ups	32 Hoteles	10 Hoteles
Inversión (MXN\$ millones)	\$661	\$768

2. Adquisiciones

Contribución inmediata de los ingresos para la distribución

Hoteles ubicados en mercados de alta demanda con sólida actividad industria

Propiedades con desempeño competitivo

Marcas líderes internacionales y nacionales

Cap rates objetivo: 10%

Meta de inversión para 2016: **MXN\$ 437 millones**

3. Desarrollos

Alianzas con inversionistas estratégicos.

Riesgo compartido.

Inversión: 0% - 20% FINN
80% - 100% JV

Crear un inventario de propiedades con el diseño y las exigencias necesarias para maximizar el desempeño de los activos, manteniendo la opción de ser adquiridos por Fibra Inn hasta su estabilización

Fibra Inn será el líder de los proyectos, propietario de los terrenos, franquiciatario de la marca y responsable de la operación de los activos.

Cap rate: 11% - 12%

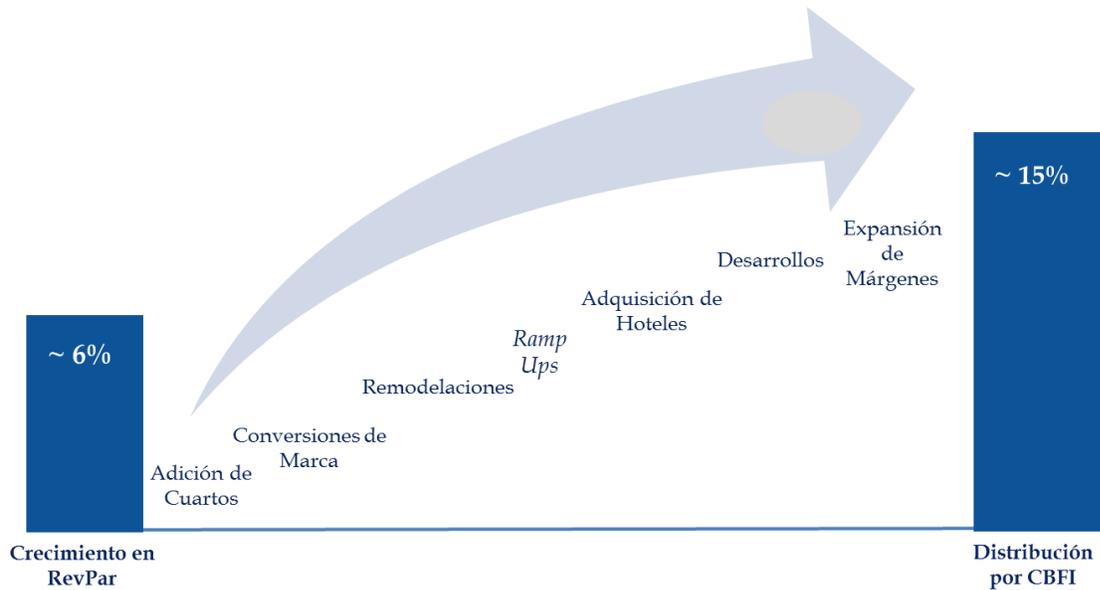
Meta de inversión para 2016*: FINN (0%-33%) **MXN\$ 214 millones**
JV (67%-100%) **MXN\$ 350 millones**

* Incluye el Hotel JW Marriott® Monterrey

Líder en la Industria Hotelera con Potencial de Crecimiento Futuro

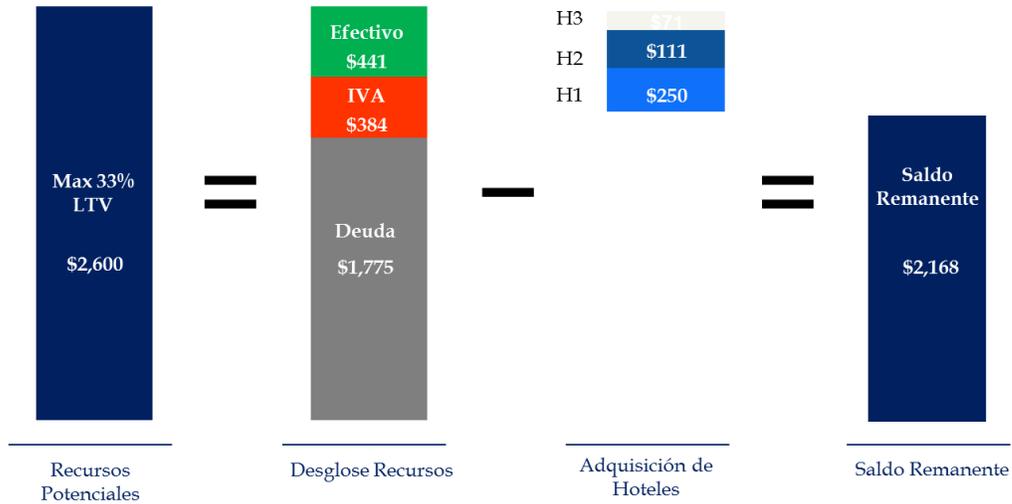
Experiencia demostrada	<p>43 hoteles operando marcas globales</p> <ul style="list-style-type: none"> Crecimiento de ingresos mismas tiendas estimado: 9% - 13%
Compromiso con el mercado	<p>Maximizar la distribución a los inversionistas</p> <ul style="list-style-type: none"> Crecimiento de la distribución por CBFi estimado ~ 15%
Crecimiento	<p>Factores clave</p> <ul style="list-style-type: none"> Crecimiento orgánico, adquisición de hoteles y desarrollo externo de hoteles Sólida estructura financiera LTV 24% 2T16 (33% max.) Recursos disponibles en caja y por límite de endeudamiento de MXN\$2,200 millones

Crecimiento Estimado 2016



Estrategia de Financiamiento

Cifras en MXN\$ millones



H3- Adquisición del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez
 H2- Adquisición del Hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua
 H3- Adquisición del Hotel Best Western Valle Real

Cartera (1)



(1) Cifras al 31 de agosto de 2016



Nombre	Información de Contacto
Oscar Calvillo <i>Director General</i>	Tel: +52 (81) 5000.0205 ocalvillo@fibrainn.mx
Miguel Aliaga <i>Director de Finanzas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0293 miguel.aliaga@fibrainn.mx
Alejandro Leal-Isla <i>Director de Planeación Financiera</i>	Tel: +52 (81) 5000.0210 alejandrolleal@fibrainn.mx
Arturo Elizondo <i>Financiamiento Alternativo</i>	Tel: +52 (81) 5000.0239 arturo.elizondo@fibrainn.mx
Lizette Chang <i>Relación con Inversionistas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0211 lchang@fibrainn.mx
Pamela Ortiz <i>Relación con Inversionistas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0200 x 317 pamela.ortiz@fibrainn.mx
Laura Lozano <i>Jurídico</i>	Tel: +52 (81) 5000.0208 laura.lozano@fibrainn.mx
Mariel Pedraza <i>Jurídico</i>	Tel: +52 (81) 5000.0243 mariel.pedraza@fibrainn.mx
Adriana Soto Rodríguez	Tel: +52 (81) 5000.0200 x 324 adriana.soto@fibrainn.mx



Nombre	Información de Contacto
Jose Antonio Gómez Aguado <i>Socio Fundador</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 2095.6263 jaquomez@investia.mx
Fernando Pérez <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 fperez@investia.mx
Gustavo Fernandez <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 4820.9908 gfernandez@investia.mx
Andrea Freyssonier <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 5412.6390 afreyssonier@investia.mx
Erick O'Neill <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 8537.6584 eoneill@investia.mx
Fernando Rocha <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 frocha@investia.mx

Contactos

Actinver

Nombre	Información de Contacto
Nathan Moussan <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5268.0901 Mob. +52 1 (55) 2699.2207 nmoussan@actinver.com.mx
Roberto Cayetano Jimenez <i>Subdirector</i>	Tel: +52 (55) 5268.0972 Mob. +52 1 (55) 1353.1288 rjimenez@actinver.com.mx
Begoña Apaolaza <i>Gerente</i>	Tel: +52 (55) 5268.0994 Mob. +52 1 (55) 3225.4896 bapaolaza@actinver.com.mx
Leonardo Valdovinos <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5268.0922 Mob. +52 1 (55) 1332.0243 cvaldovinos@actinver.com.mx
Alejandro Ruiz <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5268.0978 Mob. +52 1 (55) 6009.3889 rruiz@actinver.com.mx



Nombre	Información de Contacto
Gonzalo Mañón <i>Head of DCM México</i>	Tel: +52 (55) 5201.2070 Mob. +52 1 (55) 3852.7941 gmanon@bbva.com
Ignacio Medina Mora <i>Vice President</i>	Tel: +52 (55) 5201.2395 Mob. +52 1 (55) 23480681 ignacio.medinamora@bbva.com
Daniel González <i>Associate</i>	Tel: +52 (55) 5201.2905 Mob. +52 1 (55) 1877.0969 daniel.gonzalez.hernandez@bbva.com
Roberto Arias <i>Analyst</i>	Tel: +52 (55) 5201.2755 Mob. +52 1 (55) 2299.1597 robertocarlos.arias@bbva.com

II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES.

A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de CBFs Adicionales de conformidad con lo previsto en el apartado “*CBFs Adicionales*” del presente Suplemento, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CBFs calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Tercera del Título y en la sección “*I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES*” del presente Suplemento (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Período de Intereses correspondiente y que registrá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate:

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

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{360} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{360}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
TR = Tasa de Interés Bruto Anual.
PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia en días.
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los CBFs se computará a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Período de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TC}{360} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal de los CBFs en circulación.
- TC = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común CBFs, con al menos 2 (dos) Días Hábilés de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el Monto de Intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses y el Monto de Principal pagadero, según corresponda.

Los CBFs dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el Título que documenta la presente Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

La Tasa de Interés Bruto Anual del primer Período de Intereses fue de 4.42% (cuatro punto cuarenta y dos por ciento). La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al catorceavo Período de Intereses es de 5.74% (cinco punto setenta y cuatro por ciento).

III. DESTINO DE LOS FONDOS.

Destino de los fondos correspondientes a los CBFs Adicionales

Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la Emisión de los CBFs Adicionales, mismos que ascienden a Ps. \$980,457,330.12 (Novecientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos treinta Pesos 12/100 M.N.), se utilizarán para la adquisición y desarrollo de hoteles, así como el pago de pasivos con bancos, conforme a los tiempos y bajo las condiciones que determinen los órganos corporativos del Emisor.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los CBFs. Ver “*Gastos Relacionados con la Oferta*”.

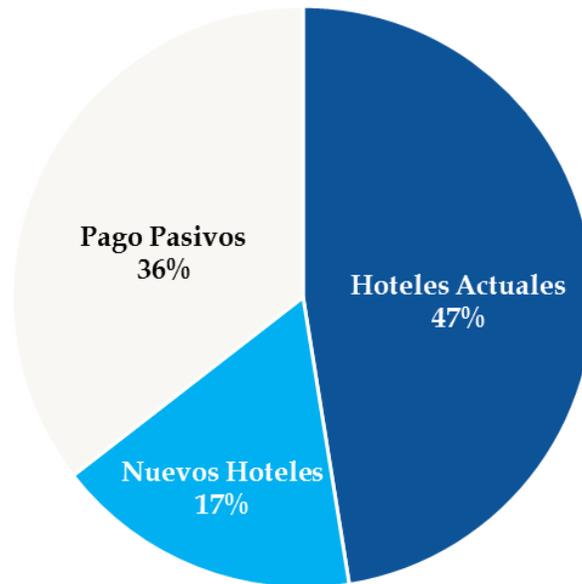
Como se señala en la Sección “*Funciones del Representante Común CBFs*”, el Representante Común CBFs tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de fondos.

	Monto	%
Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta	\$980,457,330.12	100%
Destino de los fondos para :		
1. Inversión en hoteles del Portafolio Actual	\$462,457,330.12	47%
2. Inversión en nuevos hoteles	\$168,000,000	17%
3. Pago de Pasivos	\$350,000,000	36%

Los pasivos a liquidar corresponden al saldo al 30 de junio de 2016 del crédito otorgado por las siguientes instituciones:

Banco	Saldo al 30 de junio de 2016	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Destino de los Recursos
Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	\$182,608,695.50	TIIE 28 días más 250 puntos base.	8 de marzo de 2019	Adquisición y construcción de hoteles.
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	\$60,869,567.50	TIIE 28 días más 250 puntos base.	8 de marzo de 2019	Adquisición y construcción de hoteles.
Banco Nacional de México, S. A., Integrante del Grupo Financiero Banamex	\$45,652,173.00	TIIE 28 días más 250 puntos base.	8 de marzo de 2019	Adquisición y construcción de hoteles.
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	\$30,434,782.00	TIIE 28 días más 250 puntos base.	8 de marzo de 2019	Adquisición y construcción de hoteles.
Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero	\$30,434,782.00	TIIE 28 días más 250 puntos base.	8 de marzo de 2019	Adquisición y construcción de hoteles.
Total Pasivo con Bancos	\$350,000,000.00			

Destino de los fondos:	Monto (MXN\$ Millones)
1. Inversión en hoteles del Portafolio Actual	\$462
2. Inversión en nuevos hoteles	\$168
3. Pago de Pasivos	\$350
Recursos Netos	\$980



IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.

La presente Emisión contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, quienes actúan como intermediarios colocadores y ofrecerán los CBFs Adicionales bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo.

Los CBFs Adicionales serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Así mismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los CBFs Adicionales que se emitan también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada.

Los Intermediarios Colocadores podrán acordar con otras casas de bolsa mexicanas un contrato de sindicación para participar en la oferta como miembros de un sindicato (el "Sindicato") y determinar el alcance de su participación en la colocación y venta de los CBFs Adicionales. En todo caso, los CBFs Adicionales serán ofrecidos por los Intermediarios Colocadores bajo sus características; en cuyo caso los Intermediarios Colocadores actuarán como agentes colocadores líderes respecto de la Oferta Pública. Los Intermediarios Colocadores, de común acuerdo, y de acuerdo con el Fiduciario, serán responsables de la integración y organización del Sindicato, así como de la distribución de las comisiones y gastos correspondientes, sin que el Fiduciario tenga la obligación de pagar, directamente, las cantidades correspondientes.

Sujeto a las condiciones que se estipulan en el contrato de colocación respectivo, los Intermediarios Colocadores se han obligado a hacer sus mejores esfuerzos para colocar los CBFs Adicionales entre el gran público inversionista en la Fecha de Emisión, por lo que los Intermediarios Colocadores no se obligan a colocar la totalidad de los CBFs Adicionales, en caso de que no haya demanda suficiente.

Cualquier persona que pueda invertir en los CBFs Adicionales de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Lo anterior en el entendido que será aplicable igualmente a las personas integrantes de los grupos empresariales de los Intermediarios Colocadores.

Para efectuar la colocación de los CBFs Adicionales, el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de la demanda de los CBFs Adicionales, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver al 1103-6797, 5268-0904 y 5208-0850; y de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer al 5621-9148, 5621-9977, 5621-9729, 5621-9735 y 5621-9666, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Ninguno de los Intermediarios Colocadores concentrará posturas. Cada uno de ellos podrá recibir posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los CBFs Adicionales se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de CBFs Adicionales. El proceso de colocación y asignación no incluirá montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se tiene contemplado establecer una tasa sugerida en la oferta pública de los CBFs Adicionales. Los CBFs Adicionales se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los CBFs Adicionales se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única. Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los CBFs Adicionales y la asignación de las mismas, no se definirá ni se utilizará una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los CBFs Adicionales.

El Emisor podrá declarar desierta la oferta de los CBFs Adicionales y la consecuente construcción del libro.

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) días antes de la fecha de registro y colocación de los CBFs Adicionales. El Aviso de Oferta Pública se dará a conocer con al menos un día de anticipación, o en caso de ser necesario antes de la apertura del mercado en la fecha del cierre de libro. Dicho Aviso de Oferta Pública podrá omitir los datos que aún no puedan determinarse, sin embargo se incluirá en el citado Aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. Un día hábil anterior a la fecha de registro y colocación se publicará a través del sistema EMISNET de la BMV el Aviso de Colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los CBFs Adicionales. La fecha de cierre de libro es el 18 de octubre de 2016.

Los Intermediarios Colocadores realizarán la venta de los CBFs Adicionales de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los CBFs Adicionales). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los CBFs Adicionales no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó 4'136,323 (cuatro millones ciento treinta y seis mil trescientos veintitrés) CBFs Adicionales, los cuales representan el 41.36% (cuarenta y uno punto treinta y seis por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente el 19.60% (diecinueve punto sesenta por ciento) de los CBFs Adicionales fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 5'863,677 (cinco millones ochocientos sesenta y tres mil seiscientos setenta y siete) CBFs Adicionales, los cuales representan el 58.64% (cincuenta y ocho punto sesenta y cuatro por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente el 20.38% (veinte punto treinta y ocho por ciento) de los CBFs Adicionales fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Al respecto, se aclara que los Intermediarios Colocadores participaron en igualdad de condiciones en la colocación de los CBFs.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada del Emisor (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV), o sus principales accionistas, directivos o consejeros pretenda adquirir parte de los CBFs Adicionales o si alguna persona pretende adquirir más del 5% de los mismos, en lo individual o en grupo.

V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA.

Los gastos relacionados con la Oferta de la presente Emisión serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

		<u>Subtotal</u>	<u>IVA</u>	<u>Monto Total</u>	<u>%</u>
Total de Recursos de la Oferta		\$994,544,670.00	0	\$994,544,670.00	100.00%
(Todas las cifras en Pesos, Moneda Nacional)					
Gastos Relacionados con la Oferta:				\$14,087,339.88	1.42%
1. Intermediarios Colocadores		\$6,500,000.00	\$1,040,000.00	\$7,540,000.00	0.76%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	Líder	\$3,250,000.00	\$520,000.00	\$3,770,000.00	0.38%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Líder	\$3,250,000.00	\$520,000.00	\$3,770,000.00	0.38%
2. Asesor Financiero (Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.)		\$3,500,000.00	\$560,000.00	\$4,060,000.00	0.41%
3. Agencias Calificadoras		\$180,000.00	\$28,800.00	\$208,800.00	0.02%
Fitch México, S.A. de C.V.		\$0	\$0	\$0	0.00%
HR Ratings de México, S.A. de C.V.		\$180,000.00	\$28,800.00	\$208,800.00	0.02%
4. Estudio y trámite ante CNBV *		\$20,234.26	N/A	\$20,234.26	0.00%
5. Derechos de inscripción de los CBFs en el Registro Nacional de Valores *		\$900,000.00	N/A	\$900,000.00	0.09%
6. Listado en la BMV ¹		\$185,953.12	\$29,752.49	\$215,705.62	0.02%
7. Honorarios de los Asesores Legales (Holland & Knight México, S.C.)		\$850,000.00	\$136,000.00	\$986,000.00	0.10%
8. Honorarios del Representante Común CBFs (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple)		\$45,000.00	\$7,200.00	\$52,200.00	0.01%
9. Otros		\$90,000.00	\$14,400.00	\$104,400.00	0.01%
Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta				\$980,457,330.12	98.58%

Los gastos relacionados anteriormente incluyen el IVA correspondiente, salvo los marcados con *, toda vez que dichos gastos no generan IVA.

¹Este costo varía en función del valor de la UDI y se calcula con base en la publicada para el 20 de octubre de 2016.

VI. CAPITALIZACIÓN.

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) considerando la emisión de que trata el presente Suplemento:

	Al 30 de junio de 2016	Después de la Oferta de FINN 15
	<i>Ps.(en miles)</i>	<i>Ps.(en miles)</i>
Deuda Bancaria	350,000	0
Corto Plazo	0	0
Largo Plazo	350,000	0
Deuda Bursátil	1,875,350	2,875,350
Corto Plazo	0	-
Largo Plazo	1,875,350	2,875,350
Deuda Total	2,225,350	2,875,350
Capital y Otros Pasivos	7,087,363	7,081,908
Total de Capitalización	9,312,713	9,957,258

VII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán por vencidos anticipadamente en caso de actualizarse cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”):

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los CBFs.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la presente Emisión distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los CBFs, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CBFs (para lo cual el Representante Común CBFs tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3. inmediato siguiente.
3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda o (ii) se declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la Emisora a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de

curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

6. *Validez de los CBFs.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los CBFs.
7. *Cancelación de Inscripción.* Si la inscripción de los CBFs en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los CBFs se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor CBFs, entregue una notificación por escrito al Representante Común CBFs en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los CBFs, y el Representante Común CBFs entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los CBFs. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común CBFs, haciéndose exigible el Principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los CBFs y cualquier cantidad pagadera, el 1^{er} (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado.

El derecho de los Tenedores CBFs de dar por vencidos anticipadamente los CBFs se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los CBFs, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CBFs o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CBFs dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2), a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los CBFs, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual avale dicha circunstancia.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los CBFs se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma principal insoluble de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, conforme a lo establecido en los párrafos que anteceden.

VIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL FIDUCIARIO FRENTE A LOS TENEDORES.

El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal en las fechas de pago establecidas en el Título que ampara la presente Emisión.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Mantener la inscripción de los CBFs en el RNV y su listado en el listado de valores de la BMV;
- e. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- f. El Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CBFs, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- g. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones;
- h. Permitir el acceso al Representante Común CBFs, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- i. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- j. El Fiduciario deberá 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 del Fideicomiso, 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;

k. Divulgación y Entrega de Información.

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del Trimestre Completo Más Reciente anterior.
- (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones.
- (iii) Deberá entregar al Representante Común CBFs, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que (i) afecte o que razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa o (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- (v) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Instituciones Calificadoras dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, y deberá ir acompañada de un reporte del Funcionario Responsable, estableciendo los detalles del evento a que se refiere dicha notificación y estableciendo los actos que el Emisor propone llevar a cabo para remediarlo, en su caso.

1. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los CBFs constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago al menos equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- m. Limitaciones en la Contratación de Deuda.
- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 50% (cincuenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de los activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos de capital inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
 - (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores de capital (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
 - (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos terminados en el Trimestre Completo Más reciente a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día del periodo de cuatro trimestres ha sido contratada en el primer día de dicho periodo, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
- ii. los pagos anticipados a realizarse o realizados con posterioridad a la fecha en que finalizó el Trimestre Completo Más Reciente o la cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) *Límites a los financiamientos.*

- i. La Deuda Total Insoluble (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
 - ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de Tenedores CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
 - iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- n. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
 - o. Existencia.
 - (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento,

sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“Fibra”) y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los Miembros Independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, contratos, prerrogativas, licencias o concesiones de que sea titular, necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- p. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- q. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- r. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los CBFs, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los CBFs, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común CBFs una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
- s. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá

dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores de CBFs por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Suplemento, así mismo, se encuentran referidas en el Título y en el clausulado del Fideicomiso, las cuales se tienen aquí reproducidas como si a la letra se insertasen.

Para efectos de lo anterior:

“Activos Totales”: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

“Activos Totales No Gravados”: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

“Deuda”: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

“Deuda No Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda Garantizada”: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda Total Insoluta”: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.

“Disposiciones”: significan las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

“Funcionario Responsable”: significa un representante legal autorizado de la Emisora.

“Gravamen”: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- gastos de adquisición de bienes inmuebles;
- cargos no monetarios por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda” significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR_0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*" aplicables a la Emisora.

"Ingreso Consolidado Neto": significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

"Monto Anual de Servicio de Deuda": significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

"NIIF": significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

"Periodo Mínimo de Inversión": significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

"Resultado Fiscal": significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

"Trimestre Completo Más Reciente": significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.

"Subsidiaria": significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.

IX. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CBFs.

(a) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple será el Representante Común de los Tenedores CBFs en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y, mediante su firma en el Título que documenta la presente Emisión de CBFs ha aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común CBFs tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento.

El Representante Común CBFs tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título y en los Documentos de la Emisión;
- (ii) Suscribir los CBFs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iv) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- (vi) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (vii) Convocar y presidir las asambleas de los Tenedores CBFs cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título y ejecutar sus decisiones;
- (viii) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBFs;
- (ix) Calcular los intereses pagaderos respecto de los CBFs;
- (x) Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los CBFs, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título;
- (xi) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBFs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xii) Representar a los Tenedores CBFs ante la Emisora y/o cualquier autoridad;

- (xiii) Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los CBFs y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;
- (xiv) En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común CBFs, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFs que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- (xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CBFs por el Fiduciario;
- (xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
- (xvii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores CBFs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (xviii) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Título y los Documentos de la Emisión;
- (xix) 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 y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (xx) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs.

X. ASAMBLEAS DE TENEDORES CBFs.

- a) Las asambleas de los Tenedores CBFs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBFs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores CBFs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CBFs y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CBFs que acrediten, cuando menos, un 10% (diez por ciento), en lo individual o en conjunto, del total de los CBFs en circulación, podrán pedir al Representante Común CBFs que convoque a la 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 CBFs deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CBFs no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBFs solicitantes o el Emisor según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBFs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común CBFs deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada CBF que acredite.

Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de CBFs en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores CBFs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada CBF que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CBFs o nombrar a cualquier otro Representante Común CBFs;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los CBFs u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBFs tendrá un voto por cada CBF que acredite.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFs de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores CBFs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores CBFs deba celebrarse. Los Tenedores CBFs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores CBFs o del Representante Común CBFs, serán conservados por éste y podrán, en todo

tiempo, ser consultadas por los Tenedores CBFs y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CBFs les expida copias certificadas de dichos documentos.

- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores CBFs, se tomará como base el número de CBFs en circulación. La asamblea de Tenedores CBFs será presidida por el Representante Común CBFs y en ella los Tenedores CBFs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFs que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CBFs que acrediten la totalidad de los CBFs con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

XI. CBFS ADICIONALES.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBFS adicionales (los "CBFS Adicionales") a los CBFS emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBFS Originales"). Los CBFS Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFS Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBFS (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, interés la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Período de Intereses, Fechas de Pago de Intereses,, valor nominal de los CBFS, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBFS Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBFS Originales.

En virtud de la adquisición de CBFS Originales, se entenderá que los Tenedores de CBFS han consentido que el Emisor emita CBFS Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBFS Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBFS Originales.

La emisión de CBFS Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBFS Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBFS Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBFS Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBFS en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBFS Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBFS Originales.

b) El monto máximo de los CBFS Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los CBFS Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los CBFS Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBFS Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBFS Originales más los CBFS Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBFS Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBFS amparados por el título (que será igual al número de CBFS Originales más el número de CBFS Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBFS Adicionales), (iv) el plazo de vigencia de los CBFS Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBFS Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBFS Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBFS Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBFS Originales), y (v) recursos netos totales, los cuales incluirán los recursos netos obtenidos del total de las emisiones.

d) La fecha de emisión de los CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión. El precio de los CBFs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBFs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y los CBFs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBFs Originales.

e) Ni la emisión de los CBFs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBFs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBFs Adicionales sobre la Emisión de CBFs Originales.

g) Los CBFs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de CBFs Adicionales, incluyendo, en su caso, aquellos trámites de actualización de registro de los CBFs ante la CNBV.

XII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616 constituido el 23 de octubre de 2012, como Emisor.

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

Alberto Moreno Arnáiz de Fitch México, S.A. de C.V. y Luis Roberto Quintero Letayf de HR Ratings de México, S.A. de C.V. como agencias calificadoras.

Nathan Moussan Farca y José Roberto Cayetano Jiménez Celorio de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Angel Espinosa García e Ignacio Medina Mora López de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediarios colocadores conjuntos.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de CBFs objeto de la presente Emisión.

José Antonio Gómez Aguado de Alba, de Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., como asesor y agente estructurador.

Guillermo Uribe Lara, Adrián Gay Lasa y Jorge Enrique González Carlini de Holland & Knight México, S.C., como asesor legal externo.

Lizette Chang y García es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores CBFs y podrá ser localizada en las oficinas corporativas ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, en San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66267, con número de teléfono (81) 5000-0211 o al correo electrónico lizette.chang@fibrainn.mx.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

XIII. CALIFICACIONES OTORGADAS POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V. Y HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. A LOS CBFs ADICIONALES.

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

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

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

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

XIV. INFORMACIÓN FINANCIERA INCORPORADA POR REFERENCIA.

Se incorporan por referencia al presente Suplemento (i) el reporte anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, presentado a la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016; (ii) los reportes trimestrales de la Emisora correspondientes al primer y segundo trimestres terminados el 31 de marzo de 2016 y 30 de junio de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 26 de abril de 2016 y 28 de julio de 2016, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet:

www.fibrainn.mx y www.bmv.com.mx.

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

A continuación se incluyen unas tablas que contienen indicadores operativos:

Indicadores Operativos

Mismas Tiendas Trimestrales

39 Hoteles	2T16	2T15	Variación
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$398.8	\$335	19%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.1%	56.9%	7.1 pp
Ocupación	62.8%	56.9%	7.1 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,119	\$1,057.6	5.8%
RevPar (MXN\$) excluyendo la adición de cuartos	\$716.8	\$602.1	19.1%
RevPar (MXN\$)	\$702.6	\$602.1	16.7%

Totales Trimestrales

	2T16	2T15	Variación
Número de Hoteles	41	33	
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$418	\$291.4	43.4%
Ocupación	61.6%	57.5%	4.1 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,129.90	\$1,077.9	4.8%
RevPar (MXN\$)	\$696.3	\$620	12.3%

Indicadores Operativos

Mismas Tiendas Mensuales

39 hoteles	Agosto 2016	Agosto 2015	Variación
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$138.6	\$118.1	17.3%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	63.4%	57.6%	5.9 pp
Ocupación	63.1%	57.6%	5.5 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,128	\$1,059.5	6.5%
RevPar excluyendo la adición de cuartos	\$715.5	\$609.9	17.3%
RevPar (MXN\$)	\$711.7	\$609.9	16.7%

Totales Mensuales

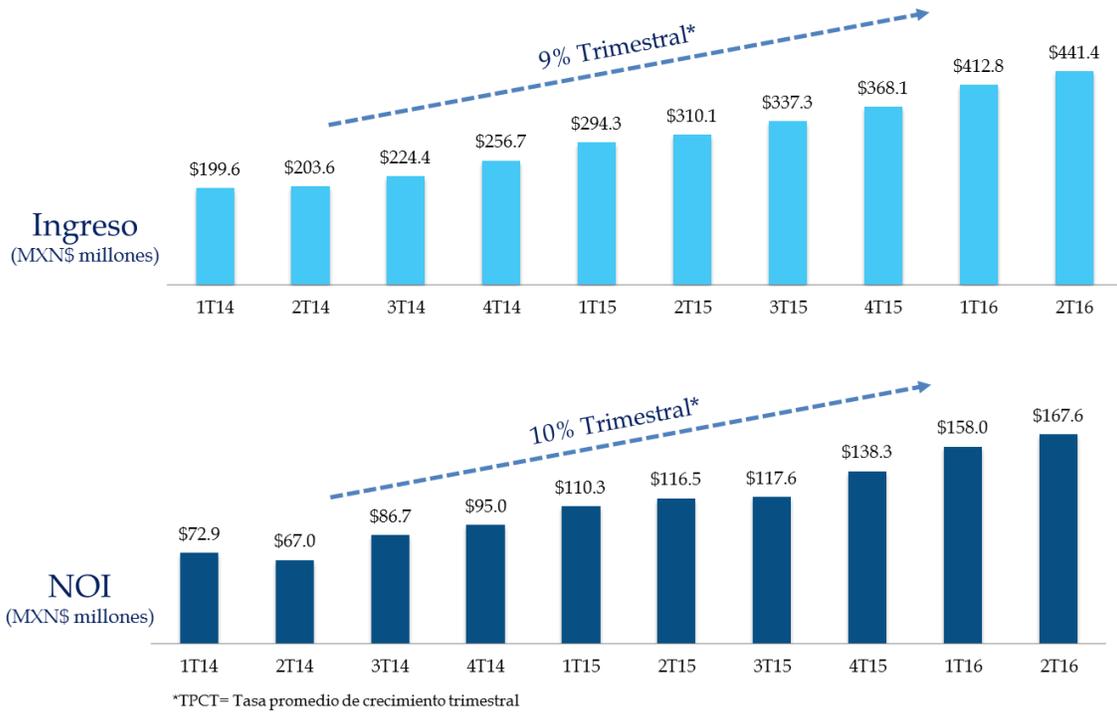
	Agosto 2016	Agosto 2015	Variación
Número de hoteles	42	35	
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$147.8	\$105.1	40.6%
Ocupación	61.2%	56.7%	4.5 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,146.1	\$1,084.8	5.7%
RevPar (MXN\$)	\$701.6	\$615.1	14.1%

Estado de Resultados Trimestral

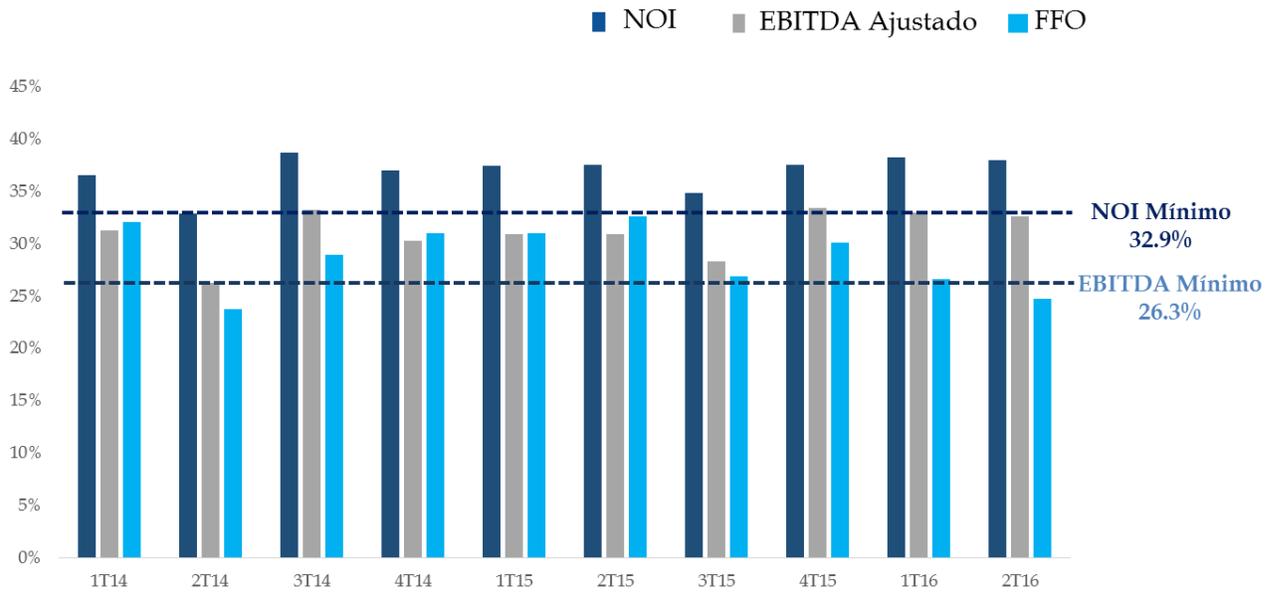
Estado de Resultados (MXN\$ millones)	2T16	%	2T15	%	Var. %
Ingresos de la Fibra	\$441.4	100%	\$310.1	100%	42.3%
Gastos de Operación	\$273.8	62%	\$193.6	62.4%	41.4%
NOI	\$167.6	38%	\$116.5	37.6%	43.9%
Gastos de Adquisición	\$8.1	1.8%	\$18.4	5.9%	-55.9%
EBITDA	\$135.9	30.8%	\$77.3	24.9%	75.9%
EBITDA Ajustado*	\$144	32.6%	\$95.7	30.9%	50.5%
Utilidad Neta	\$48.8	11.1%	\$39.5	12.7%	23.5%
FFO	\$109.5	24.8%	\$101	32.6%	8.4%
Distribución a Tenedores	\$99.3		\$88.3		12.5%
Distribución por CBFI (MXN\$)	\$0.226		\$0.202		11.6%
CBFIs en Circulación (millones)	440		437		

* EBITDA Ajustado = NOI - Gastos Indirectos + Gastos de Adquisición y Organización

Ingresos y Crecimiento Operativo



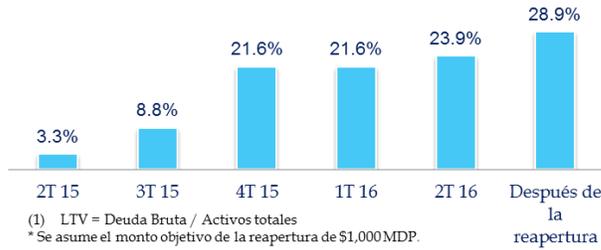
Márgenes Estables



Perfil Crediticio

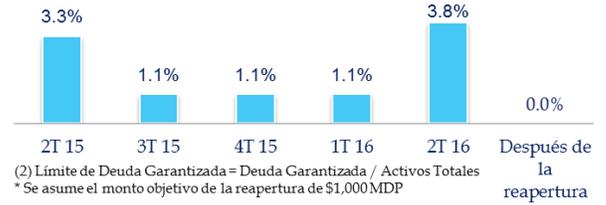
Nivel de Endeudamiento (LTV)^{(1)*}

Límite máximo de 50% (límite estratégico 33%)



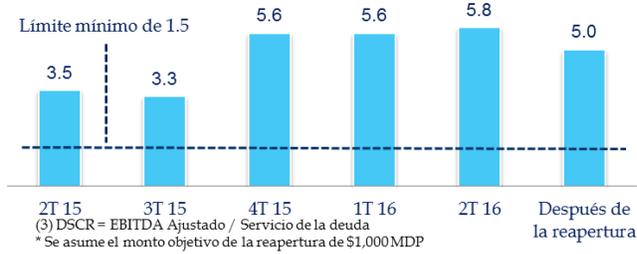
Límite de Deuda Garantizada^{(2)*}

Límite máximo de 40%



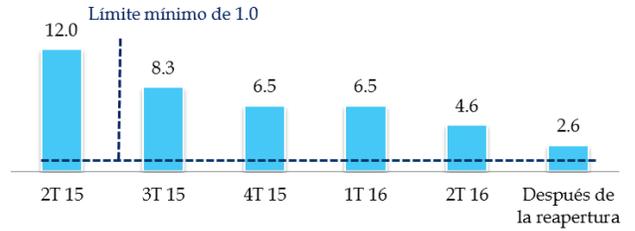
Cobertura de Servicio de Deuda^{(3)*}

Límite mínimo de 1.5



Índice de Cobertura CNBV

Límite mínimo de 1.0



XV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.

Parte de la información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual del Fideicomiso (i) del reporte anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, presentados a la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016; (ii) de los reportes trimestrales de la Emisora correspondientes al primer, segundo trimestres terminados el 31 de marzo de 2016 y 30 de junio de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 26 de abril de 2016 y 28 de julio de 2016, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet: www.fibrainn.mx y www.bmv.com.mx.

Eventos Relevantes Recientes

Hotel Casa Grande Ciudad Juárez

La Emisora anunció el 26 de abril de 2016 la formalización de la adquisición del hotel Casa Grande Ciudad Juárez, que suma 145 habitaciones y será operado por el gestor hotelero de Fibra Inn. La transacción se realizó en efectivo con recursos provenientes de la deuda bursátil, que representó una inversión final de Ps. 111.3 millones más impuestos, gastos de adquisición y el IVA correspondiente.

Devolución de Impuesto al Valor Agregado

La Emisora anunció el 5 de Julio de 2016 la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a Ps. 62.1 millones, los cuales incluyen una actualización por Ps. 123 mil. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015, estos fueron: City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton.

Firma del Acuerdo Vinculante para Adquirir el Hotel Best Western Valle Real

La Emisora anunció el 4 de agosto de 2016 la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León; el cual cuenta actualmente con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

La inversión fue de Ps. \$67.0 millones más Ps. \$3.7 millones de impuestos, gastos de adquisición y el IVA correspondiente. La operación hotelera estará a cargo del Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn y se buscarán las sinergias importantes en la plaza.

Hotel Courtyard by Marriott Chihuahua

La Emisora anunció el 15 de agosto de 2016 la adquisición, pago y escrituración del Hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, el cual añade 152 habitaciones a su Cartera. La transacción, que se realizó en efectivo con recurso provenientes de la línea de crédito bancario, representó una inversión de Ps. \$234.4 millones más Ps. \$8.7 millones de impuestos y gastos de adquisición, así como el IVA correspondiente.

XVI. PERSONAS RESPONSABLES

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 presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Suplemento, 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 suplemento 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.



Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Por: Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

XVI. PERSONAS RESPONSABLES

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 presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Suplemento, 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 suplemento 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.

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General



Por: Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

XVI. PERSONAS RESPONSABLES

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 presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Suplemento, 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 suplemento 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.

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Por: Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas



Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Inn, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



Por: Nathan Moussan Farca
Representante Legal

Intermediario Colocador

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Inn, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer



Por: Ignacio Medina Mora López
Representante Legal



Por: Ángel Espinosa García
Representante Legal

El Representante Común CBFs

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, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado

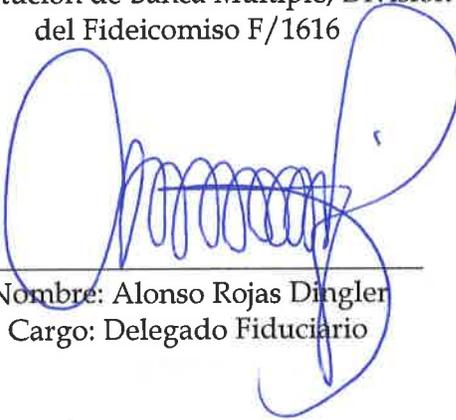


Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Cargo: Apoderado

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento preliminar, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento preliminar 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, como fiduciario del Fideicomiso F/1616

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a central horizontal line, positioned above a horizontal line.

Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

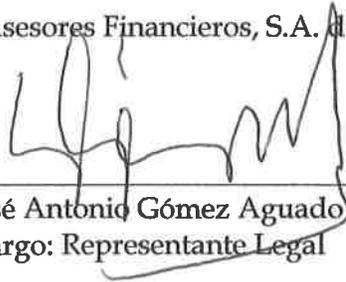


Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Agente Estructurador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error de los inversionistas.

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.



Nombre: José Antonio Gómez Aguado de Alba
Cargo: Representante Legal

XV. ANEXOS.

Anexo 1

Título que ampara la Emisión

**TÍTULO
QUE AMPARA
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

FINN 15

**TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616**

**Ampara 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos)
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
POR UN MONTO TOTAL DE
\$2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil
Pesos 00/100 Moneda Nacional).**

Ciudad de México, México, a 20 de octubre de 2016.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616, constituido el 23 de octubre de 2012, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), se obliga incondicionalmente a pagar \$2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen, en el lugar de pago que se indica más adelante, por la emisión de 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores y consisten en los 18,753,500 (dieciocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos el 2 de octubre de 2015 (los "Certificados Originales" o "CBFs Originales"), así como los 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles fiduciarios emitidos en la primera reapertura de la Emisión el 20 de octubre de 2016 (los "Certificados Adicionales" o "CBFs Adicionales").

Este título se emite al amparo del programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente de la Emisora, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") mediante oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 (el "Programa") por un monto de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

La inscripción de los Certificados Originales en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la CNBV y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679-4.15-2015-020-01. La actualización a la inscripción en el RNV derivado de la emisión de los Certificados Adicionales y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV mediante oficio número 153/106014/2016 de fecha 14 de octubre de 2016.

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "CBFIs") de fecha 4 de septiembre de 2015.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de CBFs se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección primera o en alguna otra sección del presente Título y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, los términos con mayúscula inicial, utilizados y no definidos expresamente en el presente Título, tendrán el significado que se les atribuye en el en el Fideicomiso.

a. **Activos Totales:** significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Vigésima del presente Título.
- e. Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs: significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión, incluyendo conjuntamente los Certificados Originales más los Certificados Adicionales, amparados por este Título.
- f. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, créditos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.
- g. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- h. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- i. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- j. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

- k. Disposiciones: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- l. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- m. Dólar: significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- n. Emisión: significa la presente emisión de CBFs realizada al amparo del Programa.
- o. Emisor o Emisora: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616.
- p. Fecha de Emisión de los Certificados Originales: significa la fecha que se indica en la sección Quinta del presente Título.
- q. Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales: significa la fecha que se indica en la sección Quinta del presente Título.
- r. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Tercera del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, salvo por la última Fecha de Pago de Intereses que deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento.
- s. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Séptima del presente Título.
- t. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1616 o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- u. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- v. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

- w. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR_0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la Emisora.

- x. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;

- pérdidas o ganancias derivadas de fluctuación cambiaria;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- gastos de adquisición de bienes inmuebles;
- cargos no monetarios por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

y. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

z. Instituciones Calificadoras: significa Fitch México, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V..

aa. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.

bb. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

cc. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

dd. Monto de Intereses: significa las cantidades correspondientes a intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común CBFs, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

ee. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal pagadero en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.

ff. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, en el entendido que el monto en circulación de todas las emisiones al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.

gg. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

hh. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

- ii. Principal: significa el valor nominal de todos los CBFs correspondientes a la presente Emisión.
- jj. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por un monto de \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de certificados bursátiles fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2015-020.
- kk. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los CBFs mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- ll. Representante Común CBFs: significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores CBFs o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores CBFs.
- mm. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- nn. Tenedores CBFs: significa los titulares de CBFs.
- oo. Título: significa el presente título de CBFs.
- pp. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- qq. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Fideicomiso de conformidad con las NIIF.
- rr. Unidades de Inversión o UDIS: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA. Monto Total de la Emisión. El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), del cual: (i) \$1,875,350,000.00 (mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponden a la emisión de los Certificados Originales y \$\$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponden a la emisión de los Certificados Adicionales.

TERCERA. Número de Emisión. Primera Emisión al amparo del Programa.

CUARTA. Valor Nominal de los CBFs. El valor nominal de cada uno de los CBFs es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

QUINTA. Fecha de Emisión.

La fecha de emisión de los Certificados Originales fue el 2 de octubre de 2015 (la "Fecha de Emisión de los Certificados Originales").

La fecha de emisión de los Certificados Adicionales es el 20 de octubre de 2016 (la "Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales").

SEXTA. Lugar de la Emisión. El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en Ciudad de México, México.

SÉPTIMA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión.

La vigencia de los Certificados Originales será de 2,184 días contados a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Originales.

La vigencia de los Certificados Adicionales será de 1,800 días, contados a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Adicionales.

La fecha de vencimiento de los CBFs será el 24 de septiembre de 2021 (la "Fecha de Vencimiento").

OCTAVA. Destino de los Recursos. Los recursos netos que se obtuvieron con motivo de la Emisión de los Certificados Originales fueron destinados para la adquisición y desarrollo de hoteles, así como el pago de pasivos con bancos, conforme a los tiempos y bajo las condiciones que determinaron los órganos corporativos del Emisor; los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Adicionales, serán destinados para la adquisición y desarrollo de hoteles, así como el pago de pasivos con bancos, conforme a los tiempos y bajo las condiciones que determinen los órganos corporativos del Fideicomiso.

NOVENA. Fines del Fideicomiso. A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso:

"5.1-cinco punto uno. 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-doscientos veintitrés y 224-doscientos veinticuatro 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 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 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 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 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 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 Fideicomiso;

o).- Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el 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 Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

r).- Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del 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 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 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 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 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-treinta y cuatro y 36-treinta y seis 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 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 el 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 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 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 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."

DÉCIMA. 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, con lo 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 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 sección; y
- n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

DÉCIMA PRIMERA. Amortización de Principal. El Principal de los CBFs se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del presente Título. El Representante Común CBFs deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que ésta determine, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV a través de SEDI, o a través de los medios que esta determine, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, el monto de dicha amortización.

DÉCIMA SEGUNDA. Intereses. A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de CBFs Adicionales de conformidad con lo previsto en la sección Vigésima Primera del presente Título, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CBFs calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Tercera del presente Título (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de

Emisión o al inicio de cada Período de Intereses correspondiente y que registrá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate.

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

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{360} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{360}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés Bruto Anual.

PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia, en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los CBFs se computará a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Período de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el Monto de Intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TC}{360} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Monto de Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal de los CBFs en circulación.

TC = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho período no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común CBFs, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el Monto de Intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses y el Monto de Principal pagadero, según corresponda.

Los CBFs dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el presente Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Período de Intereses de los CBFs, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de 4.42% (cuatro punto cuarenta y dos por ciento).

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los CBFs, excepto que el Emisor determine que los CBFs estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta Emisión, en este caso el Emisor pagará a los Tenedores CBFs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los CBFs y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los CBFs conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores CBFs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier

impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los CBFs como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los CBFs generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de CBFs en circulación.

DÉCIMA TERCERA. Periodicidad en el Pago de Intereses. El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBFs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses") conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	2 de octubre de 2015	30 de octubre de 2015
2	30 de octubre de 2015	27 de noviembre de 2015
3	27 de noviembre de 2015	25 de diciembre de 2015
4	25 de diciembre de 2015	22 de enero de 2016
5	22 de enero de 2016	19 de febrero de 2016
6	19 de febrero de 2016	18 de marzo de 2016
7	18 de marzo de 2016	15 de abril de 2016
8	15 de abril de 2016	13 de mayo de 2016
9	13 de mayo de 2016	10 de junio de 2016
10	10 de junio de 2016	8 de julio de 2016
11	8 de julio de 2016	5 de agosto de 2016
12	5 de agosto de 2016	2 de septiembre de 2016
13	2 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2016
14	30 de septiembre de 2016	28 de octubre de 2016
15	28 de octubre de 2016	25 de noviembre de 2016
16	25 de noviembre de 2016	23 de diciembre de 2016
17	23 de diciembre de 2016	20 de enero de 2017
18	20 de enero de 2017	17 de febrero de 2017
19	17 de febrero de 2017	17 de marzo de 2017
20	17 de marzo de 2017	14 de abril de 2017
21	14 de abril de 2017	12 de mayo de 2017

22	12 de mayo de 2017	9 de junio de 2017
23	9 de junio de 2017	7 de julio de 2017
24	7 de julio de 2017	4 de agosto de 2017
25	4 de agosto de 2017	1 de septiembre de 2017
26	1 de septiembre de 2017	29 de septiembre de 2017
27	29 de septiembre de 2017	27 de octubre de 2017
28	27 de octubre de 2017	24 de noviembre de 2017
29	24 de noviembre de 2017	22 de diciembre de 2017
30	22 de diciembre de 2017	19 de enero de 2018
31	19 de enero de 2018	16 de febrero de 2018
32	16 de febrero de 2018	16 de marzo de 2018
33	16 de marzo de 2018	13 de abril de 2018
34	13 de abril de 2018	11 de mayo de 2018
35	11 de mayo de 2018	8 de junio de 2018
36	8 de junio de 2018	6 de julio de 2018
37	6 de julio de 2018	3 de agosto de 2018
38	3 de agosto de 2018	31 de agosto de 2018
39	31 de agosto de 2018	28 de septiembre de 2018
40	28 de septiembre de 2018	26 de octubre de 2018
41	26 de octubre de 2018	23 de noviembre de 2018
42	23 de noviembre de 2018	21 de diciembre de 2018
43	21 de diciembre de 2018	18 de enero de 2019
44	18 de enero de 2019	15 de febrero de 2019
45	15 de febrero de 2019	15 de marzo de 2019
46	15 de marzo de 2019	12 de abril de 2019
47	12 de abril de 2019	10 de mayo de 2019
48	10 de mayo de 2019	7 de junio de 2019
49	7 de junio de 2019	5 de julio de 2019
50	5 de julio de 2019	2 de agosto de 2019
51	2 de agosto de 2019	30 de agosto de 2019
52	30 de agosto de 2019	27 de septiembre de 2019
53	27 de septiembre de 2019	25 de octubre de 2019
54	25 de octubre de 2019	22 de noviembre de 2019
55	22 de noviembre de 2019	20 de diciembre de 2019
56	20 de diciembre de 2019	17 de enero de 2020
57	17 de enero de 2020	14 de febrero de 2020
58	14 de febrero de 2020	13 de marzo de 2020
59	13 de marzo de 2020	10 de abril de 2020
60	10 de abril de 2020	8 de mayo de 2020
61	8 de mayo de 2020	5 de junio de 2020

62	5 de junio de 2020	3 de julio de 2020
63	3 de julio de 2020	31 de julio de 2020
64	31 de julio de 2020	28 de agosto de 2020
65	28 de agosto de 2020	25 de septiembre de 2020
66	25 de septiembre de 2020	23 de octubre de 2020
67	23 de octubre de 2020	20 de noviembre de 2020
68	20 de noviembre de 2020	18 de diciembre de 2020
69	18 de diciembre de 2020	15 de enero de 2021
70	15 de enero de 2021	12 de febrero de 2021
71	12 de febrero de 2021	12 de marzo de 2021
72	12 de marzo de 2021	9 de abril de 2021
73	9 de abril de 2021	7 de mayo de 2021
74	7 de mayo de 2021	4 de junio de 2021
75	4 de junio de 2021	2 de julio de 2021
76	2 de julio de 2021	30 de julio de 2021
77	30 de julio de 2021	27 de agosto de 2021
78	27 de agosto de 2021	24 de septiembre de 2021

En el caso de que cualquiera de las fechas arriba mencionadas (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses") coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses respectivos deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente..

DÉCIMA CUARTA. Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los CBFs, se causarán intereses moratorios sobre el valor nominal o saldo insoluto de los CBFs en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al último Periodo de Intereses o al Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, según corresponda, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección Décima Tercera, salvo que la asamblea de Tenedores CBFs que sea convocada al efecto por el Representante Común CBFs acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Torre Virreyes, Pedregal 24, piso 20, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma Principal.

DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal. El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el

presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del presente Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago. Los CBFs a que se refiere el presente Título serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los CBFs otorgan a los Tenedores de los CBFs e incorporan y representan el derecho de recibir el pago de Principal e intereses, o cualquier otra cantidad prevista de conformidad con el presente Título.

DÉCIMA SÉPTIMA. Garantía. Los CBFs no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

DÉCIMA OCTAVA. Amortización Total Anticipada Voluntaria. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBFs, a partir de la fecha en que ocurra el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 2 de octubre de 2019, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los CBFs, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra, siendo esta 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER), dicho monto, el ("Precio de Amortización Anticipada"), multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la amortización.

La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los CBFs a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los CBFs conforme a lo anterior, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común CBFs con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo dicha amortización anticipada. El Representante Común CBFs, notificará la decisión de la Emisora de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV (a través del STIV-2), la BMV (a través del SEDI) y a Indeval por escrito o a través de los medios que ésta determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente la totalidad de los CBFs. La notificación respecto de

la amortización que sea entregada a Indeval deberá contener por lo menos los siguientes datos: la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto de la amortización correspondiente, así como, el monto a pagarse por el Precio de Amortización Anticipada, y los demás datos necesarios con los que cuente el Representante Común CBFs a dicha fecha, para el cobro de los CBFs..

La amortización anticipada de los CBFs se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

En la fecha de amortización anticipada, los CBFs dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el importe de la amortización anticipada más los intereses que corresponda conforme lo indicado anteriormente respecto de los CBFs o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

DÉCIMA NOVENA. Vencimiento Anticipado. En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los CBFs se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas conforme lo establecido en la siguiente sección.

VIGÉSIMA. Causas de Vencimiento Anticipado. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán por vencidos anticipadamente en caso de actualizarse cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual, deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los CBFs.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a la obligación de pagar Principal e intereses al amparo de los CBFs, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CBFs (para lo cual el Representante Común CBFs tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3. inmediato siguiente.

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda o (ii) se declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la Emisora a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los CBFs.
7. *Cancelación de Inscripción.* Si la inscripción de los CBFs en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los CBFs se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor CBFs, entregue una notificación por escrito al Representante Común CBFs en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir la amortización inmediata de los CBFs, y el Representante Común CBFs entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábilés a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los CBFs. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común

CBFs, haciéndose exigible el Principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los CBFs y cualquier cantidad pagadera, el 1^{er} (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado.

El derecho de los Tenedores CBFs de dar por vencidos anticipadamente los CBFs se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los CBFs, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CBFs o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CBFs dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2), a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los CBFs, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento que avale dicha circunstancia.

VIGÉSIMA PRIMERA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBFs Adicionales") a los CBFs emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBFs Originales"). Los CBFs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBFs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Período de Intereses, Fechas de Pago de Intereses, valor nominal de cada CBF, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBFs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBFs Originales.

En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores CBFs han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de CBFs Originales.

La emisión de CBFs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBFs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBFs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBFs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBFs Originales.

b) El monto máximo de los CBFs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los CBFs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los CBFs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBFs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBFs Originales más los CBFs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBFs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBFs amparados por el título (que será igual al número de CBFs Originales más el número de CBFs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBFs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBFs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBFs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBFs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBFs Originales).

d) La fecha de emisión de los CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBFs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBFs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y los CBFs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBFs Originales.

e) Ni la emisión de los CBFs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBFs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBFs Adicionales sobre la Emisión de CBFs Originales.

g) Los CBFs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de CBFs Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los CBFs ante la CNBV.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Depositario. El Título que ampara los CBFs se mantendrá en depósito en Indeval.

VIGÉSIMA TERCERA. Representante Común CBFs. Se designa como Representante Común CBFs en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. El Representante Común CBFs para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común CBFs de los Tenedores CBFs. Asimismo, el Representante Común CBFs manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación

aplicable. Igualmente, el Representante Común CBFs, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los CBFs, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, la LMV y en lo no previsto y/o aplicable en la LGTOC, el Representante Común CBFs actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores CBFs computada ésta conforme a los incisos (e), (f) y (g) de la sección vigésima cuarta denominada "Asamblea de Tenedores CBFs; Reglas de Instalación y Facultades" siguiente, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los CBFs.

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común CBFs consignadas en el presente Título, en la LMV, en la LGTOC, en las Disposiciones y en los demás Documentos de la Emisión, el Representante Común CBFs tendrá en todo tiempo durante la vigencia de la Emisión y de los CBFs, las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- (ii) Suscribir los CBFs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iv) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- (vi) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (vii) Convocar y presidir las asambleas de los Tenedores CBFs cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al presente Título y ejecutar sus decisiones;
- (viii) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBFs;
- (ix) Determinar los intereses pagaderos respecto de los CBFs;
- (x) Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o del Monto de Principal correspondiente a los CBFs, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;

- (xi) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBFs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xii) Representar a los Tenedores CBFs ante la Emisora y/o cualquier autoridad;
- (xiii) Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los CBFs y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;
- (xiv) En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común CBFs, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFs que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- (xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CBFs por el Fiduciario;
- (xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- (xvii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, en el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores CBFs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (xviii) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- (xix) 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 y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (xx) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CBFs en nombre o por cuenta de los Tenedores CBFs de conformidad con los términos establecidos en el

presente Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores CBFs y se considerarán como aceptados por los mismos.

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

El Representante Común CBFs concluirá sus funciones en la fecha en que los CBFs sean pagados en su totalidad (incluyendo para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común CBFs 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 y al presente Título que ampara los CBFs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, o por cualquier tercero que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común CBFs hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores CBFs, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común CBFs 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 CBFs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

VIGÉSIMA CUARTA. Asamblea de Tenedores CBFs; Reglas de instalación y Facultades. A las asambleas de tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las asambleas de los Tenedores CBFs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBFs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores CBFs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CBFs y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CBFs que acrediten, cuando menos, un 10% (diez por ciento), en lo individual o en conjunto, del total de los CBFs en circulación, podrán pedir al Representante Común CBFs que convoque a la 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 CBFs deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CBFs no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBFs solicitantes o el Emisor según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBFs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común CBFs deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de CBFs en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores CBFs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:

- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CBFs o nombrar a cualquier otro Representante Común CBFs;

- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los CBFs u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBFs tendrá un voto por cada CBF que acredite.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFs de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores CBFs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores CBFs deba celebrarse. Los Tenedores CBFs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores CBFs o del Representante Común CBFs, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores CBFs y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CBFs les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores CBFs, se tomará como base el número de CBFs en circulación. La asamblea de Tenedores CBFs será presidida por el Representante Común CBFs y en ella los Tenedores CBFs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFs que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CBFs que acrediten la totalidad de los CBFs con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores CBFs de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIGÉSIMA QUINTA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario frente y/o en Beneficio de los Tenedores. El Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal en las fechas de pago establecidas en el presente Título;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- d. Mantener la inscripción de los CBFs en el RNV y su listado en el listado de valores de la BMV;
- e. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- f. El Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CBFs, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos;
- g. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones;
- h. Permitir el acceso al Representante Común CBFs, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y que pueda entregarse conforme a la ley;

- i. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- j. El Fiduciario deberá 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 del Fideicomiso, 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;
- k. Divulgación y Entrega de Información.
 - (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del Trimestre Completo Más Reciente.
 - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones.
 - (iii) Deberá entregar al Representante Común CBFs, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
 - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que (i) afecte o que razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa o (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.

(v) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Instituciones Calificadoras dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, y deberá ir acompañada de un reporte del Funcionario Responsable, estableciendo los detalles del evento a que se refiere dicha notificación y estableciendo los actos que el Emisor propone llevar a cabo para remediarlo, en su caso.

l. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los CBFs constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago al menos equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

m. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 50% (cincuenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de los activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores de capital (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores de capital (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos

inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos terminados en el Trimestre Completo Más Reciente a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día del periodo de cuatro trimestres ha sido contratada en el primer día de dicho periodo, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada en el primer día de dicho periodo;
- ii. los pagos anticipados a realizarse o realizados con posterioridad a la fecha en que finalizó el Trimestre Completo Más Reciente o la cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar,

líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) *Límites a los financiamientos.*

- i. La Deuda Total Insoluta (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábilés contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

n. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.

o. Existencia.

(i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los Miembros Independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

(ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

(iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, contratos, prerrogativas, licencias o concesiones de que sea titular, necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.

p. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

- q. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- r. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los CBFs, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los CBFs, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común CBFs una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
- s. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores CBFs por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso, las cuales se tienen aquí reproducidas como si a la letra se insertasen.

VIGÉSIMA SEXTA. Derechos que se confieren a los Tenedores. Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro de Principal, intereses (ordinarios y, en su caso, moratorios), adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el presente Título, desde la fecha de su emisión hasta la Fecha de Vencimiento, o bien, hasta la fecha en que los CBFs sean amortizados totalmente. Los CBF se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fideicomitente, el Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Objeto Social del Emisor. De conformidad con los estatutos sociales vigentes del Emisor, el objeto social del Emisor es el siguiente:

“Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:

- (1) *la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles;*
- (2) *adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social;*
- (3) *realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito;*
- (4) *emitir obligaciones subordinadas; y*
- (5) *realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social."*

VIGÉSIMA OCTAVA. Domicilio del Emisor.

Torre Virreyes, Pedregal 24, piso 20, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

VIGÉSIMA NOVENA. Régimen Fiscal.

A continuación se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBFs, en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) como parte de la colocación de los CBFs en la BMV; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran intereses cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados "certificados bursátiles fiduciarios" y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBFs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBFs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBFs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación se señala de manera general una descripción de las principales 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 CBFs. 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 CBFs.

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

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 adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

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

I. Residentes en México

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes

en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2016 es del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2016. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros. La retención efectuada tendrá el carácter de pago provisional.

En términos del artículo 213 del Reglamento de la LISR cuando el monto de la retención que se deba efectuar sea mayor que el monto de los intereses pagados, el monto de la retención que se efectúe no excederá el monto de los intereses pagados.

El retenedor de dicho impuesto lo enterará ante las autoridades fiscales y expedirá un comprobante fiscal en el que conste el monto del pago de los intereses, así como el impuesto retenido.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBFs, para efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016, la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBFs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.50% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2016, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

II. Residentes en el Extranjero

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

De acuerdo con la 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 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 CBFs, 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.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBFs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFs 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.

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBFs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

Recomendamos a todos los Tenedores CBFs consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables resultantes de su inversión en los CBFs. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

TRIGÉSIMA. Renuncia de Derechos. La demora u omisión por los Tenedores CBFs en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores CBFs de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

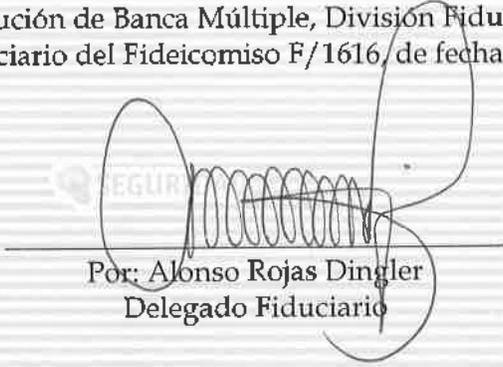
TRIGÉSIMA PRIMERA. Modificaciones. El Emisor únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la asamblea de Tenedores CBFs.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en Ciudad de México, México, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, cualquier asamblea de Tenedores CBFs y/o cualquier documento relacionado con los CBFs, renunciando desde ahora a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

El presente Título se emitió originalmente en la Ciudad de México el día 2 de octubre de 2015, y el mismo quedó depositado en Indeval en la misma fecha, así mismo, es canjeado con fecha 20 de octubre de 2016, con motivo de la emisión de 10,000,000 (diez millones) de Certificados Adicionales correspondientes a la primera reapertura de la Emisión.

[El resto de la página intencionalmente en blanco]

Fiduciario:
Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012.

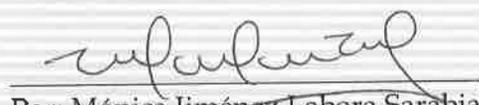


Por: Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:
CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Cristina Reus Medina
Apoderado



Por: Mónica Jiménez Labra Sarabia
Apoderado

EL DELEGADO FIDUCIARIO DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTA CON LAS FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ COMO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LE CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FINN 15 emitido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012.

Anexo 2

Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas
Deutsche Bank Mexico, S.A., Institucion de Banca Multiple, Division Fiduciaria, en su Carácter de
Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable F/1616 (Fibra Inn)
Av. Ricardo Margain Zozaya No. 605 Piso 1
San Pedro Garza García, Nuevo León, México, C.P. 66267

1 de septiembre de 2016

Estimado Ing. Aliaga:

**Re: Asignación de Calificación a Reapertura Propuesta de Certificados Bursátiles Fiduciarios con
Clave de Pizarra FINN 15**

Fitch (ver definición debajo de este documento) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AA-(mex)', correspondiente a la primera reapertura de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra **FINN 15**, por un monto de hasta \$1,000,000,000.00 (Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), con fecha de vencimiento final el 24 de septiembre de 2021, en moneda nacional, a tasa variable, de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su Carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable F/1616 (Fibra Inn), a efectuarse al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (deuda) con carácter revolvente por un monto de hasta \$5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015, con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La definición de la calificación es la siguiente:

'AA-(mex)': Las calificaciones nacionales 'AA' indican una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No Financieras', publicado en diciembre 19, 2014.
- 'Metodología de Calificaciones Nacionales', publicado en diciembre 13, 2013.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchratings.mx

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Fitch busca continuamente mejorar sus metodologías y criterios de calificación y actualiza periódicamente en su sitio web las descripciones de sus criterios y metodologías para los títulos valor de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizada para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento que se toma la acción de calificación, que para las calificaciones públicas es la fecha del comentario de acción de calificación correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información sobre los criterios y la metodología utilizada para llegar a la calificación indicada, que pueden diferir de los criterios generales y metodología para el tipo de título valor aplicable publicado en el sitio web en un momento dado. Por esta razón, se debe consultar siempre el comentario de la acción de calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo

de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

La asignación de una calificación o llevar a cabo una acción de calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Institución Calificadora de Valores.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.



Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,

Fitch



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior



Javier Ríos Reyes
Director Asociado

Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

La calificación de Fibra Inn incorpora el perfil de negocios enfocado en el segmento de hospedaje, calidad buena del portafolio de activos y niveles adecuados de ocupación para el segmento hotelero. También toma en cuenta la expectativa de que los indicadores de apalancamiento neto se mantengan en un rango de 4.5 veces (x) a 6x; la cobertura de intereses se ubique en alrededor de 4.0x y que los niveles de liquidez sean sólidos. La calificación está limitada por las características propias de la industria. Las propiedades enfocadas a hospedaje son las que cuentan con el menor plazo de arrendamiento y con estabilidad baja en los flujos de efectivo generado por las operaciones. Además se contempla en la calificación, el tamaño de Fibra Inn respecto a la industria hotelera en México.

La calificación incluye la expectativa de Fitch de que el perfil crediticio de Fibra Inn permanecerá relativamente estable a través de los ciclos económicos, asumiendo que se mantenga sin cambios la estructura de capital esperada de la compañía. Además, esta refleja la calidad del portafolio de propiedades de FINN y la transición hacia una estructura con mayor proporción de activos libres de gravamen dentro del portafolio; lo que proporcionaría flexibilidad financiera adicional.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Especialización en el Sector Hotelero:

La empresa cuenta con un portafolio distribuido entre regiones diferentes y marcas enfocadas principalmente al viajero de negocios. Al 30 de junio de 2016, Fibra Inn poseía 41 hoteles en operación que representan aproximadamente 6,806 cuartos. En los últimos doce meses (UDM) al cierre de junio de 2016, Fibra INN registró márgenes EBITDA (de acuerdo a los cálculos de Fitch e incluyendo los gastos por adquisiciones) de 29%. Fitch anticipa una mejora hasta niveles superiores a 30% derivada de la estabilización de varias de las propiedades adquiridas al final de 2014 y la reducción en gastos por adquisiciones.

Ocupación Alta y Tarifas Competitivas:

Al 30 de junio de 2016, los niveles de ocupación de Fibra Inn fueron de alrededor de 60%; comparan favorablemente con 58% de ocupación en el mismo período de 2015 y son superiores a los registrados a nivel nacional en el segmento de ciudades, de acuerdo a la Secretaría de Turismo (Sectur), de aproximadamente 55%. El crecimiento de FINN y la demanda hotelera del segmento de hospedaje por negocios, en el cual se enfoca la empresa, son impulsados por el desempeño industrial en México y, a su vez, asociados con la actividad de exportación a Estados Unidos. Las regiones en las cuales Fibra Inn prevé concentrar su presencia son aquellas con un crecimiento atractivo como las asociadas a las industrias automotriz, aeroespacial y electrónica. Además, se ha observado un incremento en el flujo comercial y una porción significativa de los huéspedes provienen del extranjero. Fitch estima que en los siguientes 12 a 24 meses el ingreso diario por cuarto disponible (Rev-Par) del cierre de 2015 de MXN591 crezca alrededor de 17%, debido a una operación más eficiente de los hoteles adquiridos en 2014 y 2015 y a la perspectiva de crecimiento en la economía de Estados Unidos.

Industria Hotelera Mexicana Fragmentada:

Con respecto al número de cuartos disponibles en la República Mexicana (363,505 cuartos disponibles) reportados por la Sectur, FINN representa alrededor de 2% al cierre de junio de 2016. En opinión de

Fitch, una diversificación mayor en número de propiedades y geográfica fortalecería el perfil de negocios de Fibra Inn. Al cierre de 2014, 34% de los ingresos se concentraba en cinco hoteles. En los UDM terminados en junio de 2016, 28% de los ingresos se concentraban en cinco hoteles. Las calificaciones también incorporan la trayectoria en el sector hotelero mexicano del grupo fundador de Fibra Inn, que cuenta con más de 30 años de experiencia.

Indicadores Crediticios Adecuados:

Fitch prevé que el apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA, conforme a cálculos de Fitch) de Fibra Inn estará en un rango de 4.5x a 5.0x (puntualmente podría ubicarse en 6.0x) en los próximos 24 a 36 meses. A UDM al 30 de junio de 2016, este indicador resultó en 3.9x, lo que refleja un saldo de deuda total por MXN2,173 millones y efectivo e inversiones temporales por MXN440 millones. Fitch espera que el indicador de cobertura de intereses (EBITDA, de acuerdo a cálculos de Fitch, a gasto por intereses brutos) llegue a rangos de 4.0x aproximadamente. Estos indicadores son adecuados para la calificación.

Liquidez y Estructura de Capital:

Incorporado como aspecto positivo en la calificación está el acceso demostrado por Fibra Inn a los mercados de capitales y al bancario. Durante el 3T14 y el 3T15 se realizaron la suscripción de derechos de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y deuda bursátil, respectivamente. En su conjunto la compañía obtuvo poco más de MXN4,500 millones; estos recursos se han utilizado para apuntalar la estrategia de crecimiento de FINN. Al 30 de junio de 2016, el saldo en caja fue de MXN440 y no existen vencimientos de deuda importantes en el corto plazo. De igual forma, la liquidez se apoya en líneas de crédito comprometidas cuyo saldo disponible era de MXN1,950 millones al 30 de junio de 2016. Fitch espera que FINN mantenga disponibilidad en estas líneas de crédito de al menos MXN1,000 millones.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch de su caso base de calificación para el emisor incluyen:

- tasa anual de crecimiento compuesta de alrededor de 13% para los ingresos de los próximos 4 años;
- márgenes EBITDA supera 30% en los próximos 24 meses;
- flujo de fondos libre (FFL) negativo después de pago de intereses, capex y dividendos por los próximos años;
- deuda neta a EBITDA entre 4.5x y 6x en el mediano y largo plazo

SENSIBILIDADES DE LAS CALIFICACIONES

Acciones negativas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores:

- disminución significativa en las tasas de ocupación, tarifas diarias promedio y Rev-Par que afecten la rentabilidad y flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;
- un apalancamiento neto sostenido por encima de 6.0x durante varios trimestres consecutivos
- si hubiera la expectativa de un indicador de cobertura de intereses consistentemente inferior a 2.0x durante varios trimestres consecutivos;
- indicador de cobertura de activos libres de garantía a la deuda no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x por varios trimestres consecutivos;
- razón de pago de dividendos a flujo generado por las operaciones (FGO menos intereses pagados) recurrentemente superior a 100%;
- expectativa de liquidez débil de manera sostenida.

Acciones positivas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores:

- expectativa de diversificación mayor de ingresos por hoteles y zona geográfica para mitigar concentraciones;
- consistencia en la ejecución de la estrategia de crecimiento superando el caso base esperado por Fitch, mientras se fortalece el perfil financiero;
- expectativa de Fitch de un apalancamiento neto sostenido por debajo de 4.0x por varios trimestres consecutivos;
- expectativa de Fitch de indicador de cobertura de intereses consistentemente por arriba de 3.0x por varios trimestres consecutivos.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 31 de agosto de 2016 incluye hasta junio 30, 2016.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Fibra Inn y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.





México D.F. a 2 de septiembre de 2016

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas
Fibra Inn
Av. Ricardo Margain Zozaya No. 605 Piso 1
San Pedro Garza García, C.P. 66267
Nuevo León, México

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para la reapertura de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FINN 15 (FINN 15 y/o la Emisión) del Fideicomiso F/1616 (Fibra Inn y/o FINN y/o el Fideicomiso) por un monto de hasta P\$1,000 millones (m), a un plazo de hasta 1,848 días equivalente a 5.1 años a una tasa variable TIE₂₈ más una sobretasa de 110 puntos base. La Emisión se encuentra al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con carácter revolvente por hasta P\$5,000.0m o su equivalente en dólares o en UDIS, con vigencia de 5 años, a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 28 de septiembre de 2015.

La calificación asignada de HR AA+ significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia, y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo + representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La calificación de la emisión FINN 15 se basa en el análisis de crédito realizado a Fibra Inn al 2T16 y las proyecciones financieras realizadas el 19 de mayo de 2016, las cuales ya contemplaban el aumento en la deuda total. La calificación se basa en la capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés que permite presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016-2018 de 2.3x (vs. 2.8x en el escenario base). Sin embargo, se observan presiones en el DSCR debido a los vencimientos en 2019, 2021 y 2022. Por otro lado, se observa un mayor factor de ocupación de las mismas unidades al 2T16 de 62.8% (vs. 56.9% al 2T15), sobre una base de 39 hoteles. Adicionalmente, se considera el incremento en la generación de NOI y EBITDA por beneficios obtenidos por un mayor control gracias a la transición a SAP y el cambio a iluminación LED. De igual forma, se toma en cuenta la mayor diversificación de los ingresos, así como la experiencia profesional del Comité Técnico y el equipo administrativo. Asimismo, se considera el portafolio de marcas bajo las cuales el Fideicomiso opera sus hoteles, que son marcas reconocidas a nivel nacional e internacional, garantizando los estándares de calidad de los inmuebles.

Las principales características de la Emisión se resumen a continuación:

Características de la Reapertura de la Emisión FINN 15	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo
Clave de Pizarra	FINN 15
Monto del Programa	Hasta por P\$5,000m o su equivalente en Dólares o UDIs
Vigencia del Programa	5 años a partir de su autorización por parte de la CNBV el 28 de septiembre de 2015.
Monto de la Emisión Original	P\$1,875m
Monto de la Reapertura	Por hasta P\$1,000m
Vigencia de la Emisión Original	2,184 días equivalentes a 6.0 años
Vigencia de la Emisión Adicional	1,848 días equivalentes a 5.1 años
Fecha de Vencimiento	24 de septiembre de 2021
Periodicidad de Pago de Intereses	Se liquidarán aproximadamente cada 28 días conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión.
Tasa de la Emisión	TIE 28 días más 110 puntos base.
Amortización	El principal de la emisión será amortizado en una sola exhibición en la fecha de vencimiento.
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.
Destino de los Fondos	Los recursos netos que obtenga el Emisor se utilizarán para la adquisición y desarrollo de hoteles, así como para el pago de pasivos bancarios.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fuente: HR Ratings con base en información del Suplemento Preliminar de la Emisión.

*Con base en información de Valmor al 2 de septiembre de 2016.

Principales Factores Considerados

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de Fibra Inn, en donde se evaluaron las métricas financieras y de efectivo disponible bajo un escenario base y uno de estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 2T16 al 4T24. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

Supuestos y Resultados: (m)	UDM		Escenario Base							Escenario de Estrés			
	2T15	2T16	2014	2015	2016P	2017P	2018P	2019P	2016P	2017P	2018P	2019P	
Ingresos Totales	1,085	1,560	884	1,310	1,626	1,794	2,088	2,335	1,549	1,603	1,794	2,057	
Margen EBITDA 12m	21.8%	29.6%	23.1%	26.4%	28.5%	29.2%	29.7%	30.2%	26.4%	26.7%	27.0%	27.3%	
Margen NOI 12m	37.6%	37.3%	36.4%	36.9%	37.4%	37.9%	38.4%	38.7%	36.4%	36.7%	37.0%	37.3%	
Flujo Libre de Efectivo 12m *	-4	123	56	1	489	431	419	521	453	321	275	356	
Deuda Total***	233	2,189	81	1,926	2,633	3,933	3,933	3,557	2,633	3,933	3,933	3,457	
Deuda Neta	-177	1,749	-1,025	1,129	2,299	3,383	2,559	3,126	2,158	3,071	2,206	2,395	
LTV (Deuda Total / Activo Total)	3.1%	23.5%	1.1%	21.0%	27.3%	36.4%	29.1%	27.7%	26.9%	35.3%	28.2%	25.5%	
Años de Pago (DN / FLE 12m)	42.9	14.2	N/A	1,337.3	4.7	7.8	6.1	6.0	4.8	9.6	8.0	6.7	
Años de Pago (DN / EBITDA 12m)	(0.7)	3.8	N/A	3.3	5.0	6.5	4.1	4.4	5.3	7.2	4.6	4.3	
DSCR 12m **	(0.0)	4.2	N/A	0.0	4.4	2.3	2.3	0.9	4.1	1.8	1.6	0.5	
DSCR con caja inicial 12m	0.4	18.3	N/A	25.1	11.6	4.1	5.3	3.3	11.3	4.6	6.7	3.1	

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T16.

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Distribuciones Obligatorias por CBFIs - Capex de Mantenimiento + Diferencia en Cambios.

** Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal).

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, que permite presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016 – 2018 de 2.3x (vs. 2.8x en el escenario base).** Lo anterior se debe a que en el cálculo de FLE se considera solamente el pago de distribuciones obligatorio de P\$270m (vs. P\$904m en el escenario base).

Las distribuciones se calculan en función del resultado fiscal neto que bajo un escenario de estrés es -124.7% menor que en el escenario base. Es importante mencionar que se esperan presiones sobre el DSCR en 2019, 2021 y 2022 debido al vencimiento de la línea de crédito, FINN 15 y el endeudamiento esperado.

- **Mayor margen EBITDA de los UDM alcanzando niveles de 29.6% al 2T16 (vs. 21.8% al 2T15).** Esto se explica principalmente por el incremento en los ingresos alcanzados por la estrategia de incremento en la tarifa promedio diaria, el mayor control de los gastos por la transición a SAP y el cambio a iluminación LED.
- **Mayor factor de ocupación¹ cerrando en 61.6% al 2T16 (vs. 57.5% al 2T15).** Esto se debe a una mayor afluencia en sus hoteles, en línea con el crecimiento económico del país y la ubicación de los hoteles del portafolio en ciudades con mayor dinamismo en la actividad manufacturera. En términos del factor de ocupación mismas unidades, se observan niveles de 62.8% al 2T16 (vs. 56.9% al 2T15), reflejando la buena administración de los hoteles.
- **Sana estructura de deuda, siendo 100.0% de la deuda al 2T16 de largo plazo.** Se estima que el próximo vencimiento sea el crédito bancario en 2019 y la emisión en 2021, arrojando un promedio de años de pago de deuda neta a FLE para el periodo de 2016–2018 de 6.2 años en el escenario base (vs. 7.4 años en el escenario de estrés). Sin embargo, al 2T16 se observan mayores niveles en relación con lo proyectado para los siguientes años cerrando en 14.2 años debido a las presiones en la generación de FLE por el retraso en la recuperación de impuestos (P\$384m al 2T16).
- **Sana diversificación de sus ingresos, representando el hotel de mayor peso menos del 10.0% del ingreso por hospedaje total y los diez principales clientes 5.1% del ingreso por hospedaje total en 2015 (vs. 15.4% en 2014).** Lo anterior se debe a la incorporación de nuevos hoteles, representando una fortaleza para FINN al no depender de un solo hotel o cliente.
- **Operación de sus hoteles bajo 13 marcas globales y cinco marcas nacionales reconocidas.** Lo anterior representa una fortaleza debido a los programas de fidelidad que maneja cada marca, así como los estándares que FINN debe mantener en orden para continuar con dichas marcas.
- **Experiencia profesional del Comité Técnico y el equipo administrativo.** El Comité Técnico presenta una experiencia acumulada de 426 años, mientras el equipo administrativo presenta una experiencia acumulada de 162 años y 109 años dentro de la industria hotelera.

La ratificación de la calificación de FINN 15 se apoya en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) de Fibra Inn bajo un escenario de estrés de acuerdo con proyecciones de HR Ratings, permitiéndole hacer frente a sus obligaciones de deuda durante el periodo proyectado (2016 – 2024) al presentar un DSCR2 acumulado de 2.3x para el periodo de 2016 a 2018 (vs. 2.8x en el escenario base). Lo anterior se debe a que solamente se considera el pago de distribuciones obligatorias (95.0% de RFN3) dentro del cálculo de FLE que ante un entorno económico de estrés se estima que sea menor que en el escenario base, apoyando a que el Fideicomiso no se presione al distribuir a sus tenedores generando un FLE acumulado para el periodo proyectado de P\$4,393m en el escenario de estrés (vs. P\$5,650m en el escenario base). Esto refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso para liquidar sus obligaciones de deuda.

Es importante mencionar que la reapertura de FINN 15 por hasta P\$1,000m se encuentra en línea con lo esperado en las proyecciones de HR Ratings realizadas el 19 de mayo de 2016, en las que se estimaba que durante el 2S16 incremente su deuda por alrededor de P\$700m.

En los UDM al 2T16, el Fideicomiso incrementó su generación de FLE alcanzando niveles de P\$123m al 2T16 (vs. -P\$4m al 2T15), debido principalmente a los mejores resultados operativos en 2016. Sin embargo, es importante mencionar que FINN presenta un retraso en la recuperación de impuestos por recuperar de P\$384m que espera recibir a lo largo del 2016. Por lo anterior, se aprecian mayores niveles de DSCR al 2T16 de 4.2x y considerando la caja inicial disponible obtenemos un

¹ Factor de ocupación = Cuartos disponibles / Cuartos Ocupados.

² DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda = Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

³ RFN = Utilidad Neta – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades de Inversión + Gastos pagados por anticipado. Se tomó una base de depreciación equivalente a 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente 20.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

DSCR con caja de 18.3x al 2T16 (vs. 0.4x al 2T15). Cabe mencionar que el DSCR del 2T15 no es comparable por los niveles negativos de FLE.

Fibra Inn pagó distribuciones en los UDM por P\$357m al 2T16 (vs. P\$255m al 2T15), representando un incremento de 39.7%. El Fideicomiso tiene la política de distribuir el excedente de la diferencia entre el RFN y el flujo de operación ajustado⁴. En relación con las distribuciones obligatorias, el Fideicomiso pagó un monto 483.4% mayor al obligado, debido a que solamente tenía que realizar un pago por P\$61m, de acuerdo con estimaciones de HR Ratings.

Durante los UDM al 2T16, los ingresos de Fibra Inn crecieron 43.7% alcanzando niveles de P\$1,560m (vs. P\$1,085m al 2T15). Esto debido a la mejora en el factor de ocupación alcanzando niveles de 61.6% al 2T16 (vs. 57.5% al 2T15) y al incremento de 25.5% en el número de habitaciones derivado de las ampliaciones y adquisiciones, cerrando con un total de 42 hoteles con 6,806 cuartos al 2T16 (vs. 33 hoteles con 5,424 cuartos al 2T15). Asimismo, esto se explica por el incremento de 4.8% en la tarifa promedio diaria presentando niveles de P\$1,130 al 2T16, considerando 41 hoteles (vs. P\$1,078 al 2T15 en 33 hoteles). Lo anterior se debe al incremento en el número de hoteles que pertenecen al segmento de servicio completo y estancia prolongada que manejan mayores tarifas que los servicios selectos y limitados. Considerando solamente las mismas unidades, se observa una tarifa promedio diaria de P\$1,119 al 2T16 (vs. P\$1,058 al 2T15), equivalente a un crecimiento de 5.8% y un mayor factor de ocupación cerrando en 62.8% al 2T16 (vs. 56.9% al 2T15), reflejando la consolidación que los hoteles de FINN han tenido.

Al cierre del 2T16, el Fideicomiso incrementó 42.3% y 94.6% la generación de ingreso operativo neto (NOI)⁵ y EBITDA⁶ en los UDM, cerrando en niveles de P\$582m y P\$461m al 2T16 (vs. P\$409m y P\$237m al 2T15), respectivamente. Esto se explica por el crecimiento en los ingresos en los UDM, al igual que por un mayor control en los gastos derivado de la implementación del sistema SAP, así como ahorros en energéticos vía el cambio en luminarias por tecnología LED en los hoteles, además de una reducción en las tarifas de agua y luz y mejoras en el costo de gas por un cambio de proveedor. Asimismo, se debe a que el pago de regalías fue menor y una disminución en el impuesto predial. Por lo anterior, FINN mejoró su margen EBITDA alcanzando niveles de 29.6% (vs. 21.8% al 2T15); sin embargo, su margen NOI cerró ligeramente por debajo del año anterior en 37.3% al 2T16 (vs. 37.6% al 2T15).

Durante el 2T16, el Fideicomiso dispuso P\$250m más de los P\$100m que mantenía al 1T16 de la línea de crédito comprometida por un monto autorizado de P\$2,300m, con fecha de vencimiento el 8 de marzo de 2019, celebrado con Actinver, Banamex, Banregio, Scotiabank y Banorte como agente estructurador, el cual cuenta con diversas obligaciones financieras, a las cuales el Fideicomiso les da cumplimiento al 2T16 mostrando sanos niveles. Lo anterior sumado a FINN 15 que se colocó en el 3T15 por P\$1,875m a una tasa TIE₂₈ más una sobretasa de 110 puntos base y un plazo de seis años con pago al vencimiento, incrementaron la deuda total a niveles de P\$2,189m al 2T16 (vs. P\$233m al 2T15).

Considerando el efectivo y equivalentes, obtenemos una deuda neta de P\$1,749m al 2T16 (vs. -P\$177m al 2T15) lo cual lleva a años de pago de deuda neta a FLE y EBITDA de 14.2 años y 3.8 años al 2T16. Dicho indicador no es comparable al 2T15 debido a que presentaba una deuda neta negativa. La deuda total al cierre del 2T16 presenta una sana estructura, debido a que la totalidad es de largo plazo siendo su próxima amortización importante el 3T21. Al cierre del 2T16 presenta un DSCR de 4.2x (vs. 0.0x al 2T15) y un DSCR con caja de 18.3x (vs. 0.4x al 2T15). Lo anterior refleja la fortaleza financiera de Fibra Inn para refinanciar su deuda bajo mejores términos y condiciones, permitiéndole mejorar su FLE para posteriormente cubrir sus obligaciones de deuda.

Bajo las proyecciones de HR Ratings para el periodo de 2016 a 2024, se espera que el FLE se incremente conforme los resultados operativos continúen mejorando, apoyados en el crecimiento esperado en los ingresos, de acuerdo con el incremento en el número de habitaciones, con base en el plan de inversión del Fideicomiso, el aumento en la tarifa promedio diaria y la mejora del factor de ocupación. Cabe mencionar que bajo el escenario base, se estima que Fibra Inn realice distribuciones por arriba de las obligadas por la ley, mientras bajo un escenario de estrés, se espera se limite a pagar

⁴ Flujo de Operación Ajustado = Utilidad Neta + Cargos no monetarios + Gastos de Adquisición y Organización – Reserva de CAPEX de mantenimiento.

⁵ NOI = Ingresos Totales – Gastos de Operación (costos y gastos hoteleros, administración y mantenimiento, energéticos, regalías, publicidad y promoción, prediales y seguros).

⁶ EBITDA = NOI – Gastos de Administración (honorarios de asesor, gastos de administración, gastos de adquisición y otros).



**Credit
Rating
Agency**

Fideicomiso F/1616

FINN 15

solamente las distribuciones obligatorias. El plan de inversión del Fideicomiso incluye las ampliaciones de algunos hoteles, adquisiciones y el desarrollo de hoteles para su posterior compra, como es el caso del hotel JW Marriott en Monterrey. De acuerdo con lo anterior, se estima que FINN incurra en mayor deuda, realizando tres emisiones de CEBURS (P\$400m en el 3T16, P\$1,300m en el 3T17 y P\$1,300m en el 3T20). Adicionalmente, se espera que el Fideicomiso realice tres emisiones de capital (P\$3,000m en el 1T18, P\$3,000m en el 1T21 y P\$2,000m en el 1T24). Hay que mencionar que la reapertura de FINN 15 sustituirá el monto esperado de deuda adicional para 2016 y parte de 2017, permitiéndole enfocarse en el desarrollo y administración de su portafolio en los siguientes meses.

Fibra Inn se dedica a la adquisición, desarrollo, operación y renta de hoteles por medio de franquicias y licencias de uso de marca para operar 13 marcas globales y cinco nacionales, enfocadas al viajero de negocios. Lo anterior representa una fortaleza debido a los programas de fidelidad que maneja cada marca, así como a los estándares que FINN debe mantener en orden para continuar con dichas marcas. El Fideicomiso fue fundado por Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Óscar Calvillo, quienes cuentan conjuntamente con más de 70 años de experiencia en la industria hotelera, apoyados por un Comité Técnico con 426 años de experiencia acumulada.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según nos fue informado, la reapertura de la emisión de CEBURS con clave de pizarra FINN 15 obtuvo la calificación de AA- (mex) por parte de Fitch México, S.A. de C.V., otorgada con fecha del 5 de septiembre de 2016.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

Luis Roberto Quintero Letayf
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
HR Ratings

Anexos – Escenario Base

Escenario Base: Balance en Pesos Nominales (millones)														
	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	Al 1515	Al 1516
ACTIVOS TOTALES	4,882	7,560	9,188	9,635	10,800	13,517	12,846	14,229	16,496	16,741	17,714	18,771	7,484	9,313
Activo Circulante	586	1,483	1,503	881	1,117	2,049	1,201	1,537	2,959	1,285	1,400	1,620	902	1,137
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	386	1,107	797	334	550	1,374	431	658	1,958	153	139	226	410	440
Cuentas por cobrar a Clientes	50	120	292	380	476	580	672	777	895	1,022	1,148	1,276	193	302
Impuestos por recuperar	151	247	406	158	82	86	89	93	97	101	105	109	299	384
Activos no-Circulantes	4,296	6,077	7,685	8,755	9,683	11,468	11,644	12,692	13,536	15,456	16,314	17,151	6,581	8,176
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	4,296	6,041	7,623	8,690	9,617	11,402	11,576	12,623	13,466	15,384	16,241	17,076	6,555	8,101
Activos Intangibles y Cargos Diferidos***	0	19	37	39	39	39	39	39	39	39	39	39	26	48
PASIVOS TOTALES	304	372	2,148	2,857	4,201	4,241	3,915	5,772	5,570	6,669	8,473	8,535	389	2,355
Pasivo Circulante	302	298	225	217	260	675	347	2,660	1,757	504	557	2,416	140	182
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	376	0	2,257	1,300	0	0	1,800	0	0
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	11	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	16
Proveedores	11	53	132	128	168	204	248	302	353	397	447	503	76	113
Impuestos por Pagar	0	13	18	35	36	38	39	41	42	44	46	48	18	16
Otros sin Costo	291	221	67	54	55	57	59	60	61	62	64	65	38	36
Pasivo por adquisición de inmuebles****	276	145	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2
Otros**	15	71	55	42	43	45	47	48	49	50	51	52	20	31
Anticipo de clientes	0	5	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	8	3
Pasivos no-Circulantes	2	74	1,923	2,640	3,941	3,567	3,568	3,112	3,813	6,165	7,917	6,119	229	2,173
Pasivo con Costo	0	66	1,917	2,633	3,933	3,557	3,557	3,100	3,800	6,150	7,900	6,100	221	2,173
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Otros Pasivos no circulantes	2	3	6	7	8	9	10	12	13	15	16	18	4	1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	1	5	7	8	9	10	11	13	14	16	18	0	0
CAPITAL CONTABLE	4,578	7,189	7,040	6,778	6,599	9,276	8,931	8,457	10,926	10,072	9,241	10,237	7,115	6,956
Mayoritario	4,578	7,189	7,040	6,778	6,599	9,276	8,931	8,457	10,926	10,072	9,241	10,237	7,115	6,956
Capital Contribuido	4,458	6,992	6,671	6,634	6,634	9,634	9,634	9,634	12,634	12,634	12,634	14,634	6,838	6,537
Utilidades Acumuladas	-22	131	211	9	-131	-524	-903	-1,425	-2,067	-3,031	-3,853	-5,008	206	321
Utilidad del Ejercicio	142	67	157	135	95	165	200	217	358	469	459	610	70	98
Deuda Total*****	0	81	1,926	2,633	3,933	3,933	3,557	5,357	5,100	6,150	7,900	7,900	233	2,189
Deuda Neta	-386	-1,025	1,129	2,299	3,383	2,559	3,126	4,700	3,142	5,997	7,761	7,674	-177	1,749
LTV	0.0%	1.1%	21.0%	27.3%	36.4%	29.1%	27.7%	37.7%	30.9%	36.7%	44.6%	42.1%	3.1%	23.5%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados. (KPMG)

** Proyecciones a partir del 2T16.

** Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.

*** Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

**** Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Totuca en 2014.

***** Para el 2014, 1T15 y 1T16 se refiere al monto dispuesto de P\$100m, P\$100m y P\$1,975m respectivamente, menos comisiones y gastos relacionados como gastos notariales, abogados y de registro.



Escenario Base: Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	AI 1515	AI 1516
Ventas Netas	203	884	1,310	1,626	1,794	2,088	2,335	2,751	3,130	3,763	4,268	4,826	604	854
Ingresos por Hospedaje	9	832	1,228	1,530	1,682	1,958	2,190	2,581	2,936	3,530	4,003	4,527	567	811
Ingresos por Arrendamiento	167	52	81	96	112	129	145	170	194	233	264	299	37	43
Otros Ingresos	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	203	884	1,310	1,626	1,794	2,088	2,335	2,751	3,130	3,763	4,268	4,826	604	854
Gastos de Generales	54	680	965	1,163	1,271	1,468	1,629	1,907	2,160	2,588	2,932	3,304	456	590
Gastos de operación	28	563	827	1,017	1,115	1,287	1,432	1,675	1,899	2,277	2,574	2,900	378	529
Gastos de administración y otros	26	117	138	145	156	182	197	232	261	311	358	405	78	61
UOPADA (EBITDA)	149	205	345	464	524	619	706	844	970	1,176	1,336	1,521	148	264
Depreciación y Amortización	51	108	158	199	224	255	285	305	330	365	399	421	74	101
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	99	96	188	264	299	365	421	539	640	811	936	1,101	74	163
Otros Ingresos y (gastos) netos	-15	-18	-19	-18	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-9	-4
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	84	78	169	247	281	346	403	521	621	793	918	1,082	65	159
Ingresos por Intereses	41	4	19	20	14	69	33	17	78	27	11	30	7	8
Intereses Pagados	0	15	30	131	200	250	236	290	340	350	469	510	1	64
Ingreso Financiero Neto	41	-11	-10	-112	-185	-181	-203	-273	-263	-323	-458	-481	6	-55
Resultado Cambiario	17	-1	-1	-1	-0	-0	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-0	-6
Resultado Integral de Financiamiento	58	-11	-11	-112	-185	-181	-203	-274	-263	-323	-459	-482	5	-61
Utilidad Neta Consolidada	142	67	157	135	95	165	200	247	358	469	459	600	70	98
Cambio en Ventas 12m	N/A	335.8%	48.1%	24.2%	10.3%	16.4%	11.9%	17.8%	13.7%	20.3%	13.4%	13.1%	96.9%	43.7%
Margen EBITDA 12m	73.6%	23.1%	26.4%	28.5%	29.2%	29.7%	30.2%	30.7%	31.0%	31.2%	31.3%	31.5%	21.8%	29.6%
Margen EBITDA Ajustado 12m***	73.6%	30.4%	30.9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31.3%	32.0%
NOI 12m	175	322	483	609	680	801	903	1,076	1,231	1,487	1,694	1,926	409	582
Margen NOI 12m	86.4%	36.4%	36.9%	37.4%	37.9%	38.4%	38.7%	39.1%	39.3%	39.5%	39.7%	39.9%	37.6%	37.3%
Número de habitaciones	3,036	5,073	6,661	6,778	7,124	8,479	8,742	9,742	10,742	11,909	12,909	13,909	5,424	6,806
Tasa Pasiva 12m	N/A	3.5%	4.9%	6.1%	6.3%	6.4%	6.5%	6.5%	6.5%	6.4%	6.5%	6.5%	2.1%	6.6%
Tasa Activa 12m	4.5%	0.7%	2.7%	3.5%	3.2%	3.3%	3.4%	3.2%	3.5%	3.6%	3.5%	3.6%	1.5%	3.8%
Distribuciones / Capital Contribuido	2.7%	3.2%	4.8%	6.0%	4.1%	5.1%	5.6%	7.5%	7.0%	10.5%	10.2%	1.1%	2.2%	2.9%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.2	0.9	1.0	0.9	1.1	0.8	0.6	0.8	0.3	0.4	0.8	1.7	0.2	1.0
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	N/A	14.0	11.7	3.5	2.6	2.5	1.2	2.9	0.4	0.7	2.8	1.9	0.2	3.7
Cobertura de Intereses	N/A	4.5	5.3	1.0	0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.3	1.0	1.2	71.2	1.4
NOI / Intereses Pagados	N/A	22.1	16.4	4.6	3.4	3.2	3.8	3.7	3.6	4.3	3.6	3.8	416.1	9.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados (KPMG)

* Información Dictaminada en formato IFRS

** Proyecciones a partir del 2T16

*** Se incluyen los gastos de adquisición

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	AI 1515	AI 1516
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes														
Utilidad Neta Consolidada	104	67	94	154	76	145	174	249	306	466	445	557	63	176
- Resultado Cambiario	17	(0)	(3)	1	0	0	0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
+ Gastos pagados por anticipado	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Depreciación***	12	103	102	120	136	155	172	194	199	221	241	254	94	110
Resultado Fiscal Neto (RFN)	109	(21)	(6)	33	(68)	(10)	3	66	107	235	205	304	(32)	64
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	104	-	-	32	-	-	3	62	102	224	195	289	-	61

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

*** Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula en base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%.





Credit
Rating
Agency

Fideicomiso F/1616

FINN 15

Escenario Base: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)													Al 1515	Al 1516
	2013*	2014*	2015*	2016**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN														
Utilidad o Pérdida neto o antes de Impuestos	142	66	158	135	95	165	200	247	358	469	459	610	70	88
PTU y Beneficios a Empleados	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4
Partidas sin Impacto en el Efectivo	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4
Depreciación y Amortización	51	108	150	199	224	255	285	305	330	365	399	421	74	101
Intereses a Favor	0	0	-14	-20	-14	-59	-33	-17	-78	-27	-11	-30	0	-4
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	51	108	144	179	210	185	252	288	252	338	388	391	74	93
Intereses Devengados	0	0	24	131	200	250	236	290	340	350	469	510	0	64
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	0	0	24	131	200	250	236	290	340	350	469	510	0	64
Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.	207	193	344	449	565	601	668	825	950	1,157	1,317	1,512	154	252
Decremento (Incremento) en Clientes	-37	-25	-171	-110	-96	-104	-92	-105	-118	-127	-125	-129	-40	-72
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-151	-111	-102	262	74	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-4	-4
Incremento (Decremento) en Proveedores	292	46	81	-11	40	36	44	54	51	44	50	56	-8	-25
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	13	5	18	4	4	5	4	4	4	5	5	0	-3
Capital de trabajo	104	-77	-267	159	22	-68	-48	-53	-88	-83	-76	-73	-119	-35
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	104	-77	-267	159	22	-68	-48	-53	-88	-83	-76	-73	-119	-35
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	311	116	77	608	527	533	640	772	882	1,073	1,240	1,439	61	223
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN														
Inversión en Prop. Planta y Equipo	-4,347	-1,984	-1,857	1,265	-1,152	-2,039	-480	-1,352	-1,173	-2,283	-1,256	-1,256	-130	-587
Intereses Cobrados	0	0	0	14	14	69	33	17	78	27	11	30	0	6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-4,347	-2,003	-1,876	-1,248	-1,137	-1,970	-447	-1,334	-1,095	-2,256	-1,245	-1,226	-130	-581
Efectivo Exced. (falta) para aplicar en Activ. de Financ.	-4,035	-1,887	-1,793	-840	-610	-1,417	-213	-562	-213	-1,182	-5	212	-495	-365
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO														
Financiamientos Bancarios	0	1,000	500	301	0	0	0	500	0	1,050	1,750	0	152	200
Financiamientos Bursátiles	0	0	1,875	400	1,300	0	0	1,300	2,000	1,300	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-900	-600	0	0	0	-376	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,257	-1,300	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	0	-27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	-19	-44	-125	-200	-250	-236	-290	-340	-350	-469	-510	0	0
Financiamiento "Ajeno"	0	81	1,804	576	1,100	250	412	1,510	588	700	1,281	510	152	200
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	4,542	2,751	0	0	0	3,000	0	0	3,000	0	0	2,000	0	0
Dividendos Pagados	-121	-224	-320	-399	-275	-488	-544	-722	-883	-1,323	-1,291	-1,514	-153	-130
Financiamiento "Propio"	4,421	2,527	320	-399	-275	-2,512	-544	-722	-2,111	-1,323	-1,291	-1,514	-153	-130
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	4,421	2,608	1,483	177	826	2,262	1,156	788	1,513	623	-10	125	-2	10
Incr. (Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-386	721	-310	-63	216	824	-943	226	1,301	-1,095	-15	87	-896	-356
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	386	1,107	797	334	550	1,374	431	658	1,958	153	139	1,107	797
Efectivo y equiv. al final del Periodo	386	1,107	797	334	550	1,374	431	658	1,958	153	139	226	410	440
Capex de Mantenimiento	43	60	76	87	96	114	116	126	135	154	162	171	66	81
Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	165	56	1	489	431	419	521	584	646	696	883	979	-4	123
Amortización de Deuda	0	900	627	0	0	0	376	0	2,257	1,300	0	0	900	627
Revolución automática	0	-900	-627	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-900	-627
Amortización de Deuda Final***	0	0	0	0	0	0	376	0	2,257	1,300	0	0	900	627
Intereses Netos Pagados	0	0	44	111	185	181	203	273	253	323	458	481	19	22
Servicio de la Deuda	0	0	44	111	185	181	203	273	2,520	1,623	459	481	822	29
DSCR	N/A	N/A	0.0	4.4	2.3	2.3	0.9	2.1	6.3	0.4	1.9	2.0	(0.0)	4.2
Caja Inicial Disponible	0	386	1,107	797	334	550	1,374	431	658	1,958	153	139	320	410
DSCR con Caja Inicial	N/A	N/A	25.1	11.6	4.1	5.3	3.1	3.7	0.5	1.6	2.3	2.3	0.4	18.3
Deuda Nota a FLE	N/A	N/A	1,337.3	4.7	7.8	6.1	6.0	8.0	4.9	8.6	8.8	7.8	42.9	14.2
Deuda Nota a EBITDA	N/A	N/A	3.3	5.0	6.5	4.1	4.4	5.6	3.2	5.1	5.8	5.0	(6.7)	3.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y datos anuales declarados (KPMG)

* Información Dictaminada en formato IFRS

** Proyecciones a partir del 2T16

*** Para el 2019 se considera la amortización total del crédito bancario por \$5100.0m.

Flujo Libre de Efectivo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Al 1515	Al 1516
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	311	116	77	608	527	533	640	772	882	1,073	1,240	1,439	61	223
- Distribuciones Obligatorias por CBFa***	104	0	0	32	0	0	3	62	102	224	195	289	0	61
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento****	43	60	76	87	96	114	116	126	135	154	162	171	66	81
Flujo Libre de Efectivo	165	56	1	489	431	419	521	584	646	696	883	979	-4	123

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y datos anuales declarados por KPMG.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que FINN debe realizar por tema de regulación.

**** Se calcula con base al 10% de las propiedades en inversión.

Anexos – Escenario de Estrés

Escenario de Estrés: Balance en Pesos Nominales (millones)														
	2013*	2014*	2015*	2015P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	AI 1515	AI 1516
ACTIVOS TOTALES	4,882	7,560	9,188	9,790	11,145	13,935	13,573	15,039	17,831	17,815	18,136	20,205	7,484	9,313
Activo Circulante	586	1,483	1,503	1,033	1,453	2,434	1,887	2,283	4,209	2,248	1,680	2,883	902	1,137
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	386	1,107	797	475	862	1,727	1,062	1,327	3,126	1,035	329	1,396	410	440
Cuentas por cobrar a Clientes	50	120	292	391	500	612	727	856	977	1,104	1,238	1,369	193	302
Impuestos por recuperar	151	247	406	158	82	86	89	93	97	101	105	109	299	384
Activos no-Circulantes	4,296	6,077	7,685	8,757	9,691	11,501	11,685	12,756	13,621	15,566	16,455	17,322	6,581	8,176
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	4,296	6,041	7,623	8,692	9,625	11,434	11,617	12,687	13,551	15,495	16,382	17,248	6,555	8,101
Activos Intangibles y Cargos Diferidos***	0	19	37	39	39	39	39	39	39	39	39	39	26	48
PASIVOS TOTALES	304	372	2,148	2,857	4,201	4,241	3,815	5,172	5,070	4,819	4,873	4,935	369	2,355
Pasivo Circulante	302	298	225	217	260	775	347	2,560	1,757	504	557	1,916	140	182
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	476	0	2,157	1,300	0	0	1,300	0	0
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	11	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	16
Proveedores	11	53	132	128	168	204	248	302	353	397	447	503	76	113
Impuestos por Pagar	0	13	18	35	36	38	39	41	42	44	46	48	18	16
Otros sin Costo	291	221	67	54	55	57	59	60	61	62	64	65	38	38
Pasivo por adquisición de inmuebles****	276	145	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2
Otros**	15	71	55	42	43	45	47	48	49	50	51	52	20	31
Anticipo de clientes	0	5	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	8	3
Pasivos no-Circulantes	2	74	1,923	2,640	3,941	3,467	3,468	2,612	3,313	4,315	4,317	3,019	229	2,173
Pasivo con Costo	0	66	1,917	2,633	3,933	3,457	3,457	2,600	3,300	4,300	4,300	3,000	221	2,173
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Otros Pasivos no circulantes	2	3	6	7	8	9	10	12	13	15	16	18	4	1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	1	5	7	8	9	10	11	13	14	16	18	0	0
CAPITAL CONTABLE	4,578	7,189	7,040	6,933	6,943	9,693	9,758	9,867	12,761	12,996	13,262	15,271	7,115	6,956
Mayoritario	4,578	7,189	7,040	6,933	6,943	9,693	9,758	9,867	12,761	12,996	13,262	15,271	7,115	6,956
Capital Contribuido	4,458	6,992	6,671	6,634	6,634	9,334	9,334	9,334	12,034	12,034	12,034	13,734	6,838	6,537
Utilidades Acumuladas	-22	131	211	218	299	309	359	424	533	677	903	1,069	206	321
Utilidad del Ejercicio	142	67	157	80	10	60	65	109	194	285	325	467	70	98
Deuda Total****	0	81	1,926	2,633	3,933	3,933	3,457	4,757	4,600	4,300	4,300	4,300	233	2,189
Deuda Neta	386	1,025	1,129	2,158	3,071	2,206	2,395	3,431	1,474	3,265	3,971	2,904	177	1,749
LTV	0.0%	1.1%	21.0%	26.9%	35.3%	28.2%	25.5%	31.5%	25.8%	24.1%	23.7%	21.3%	3.1%	23.5%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados (KPMG)

** Proyecciones a partir del 2T16.

** Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.

*** Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

**** Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Toluca en 2014.

***** Para el 2014, IT15 y IT16 se refiere al monto dispuesto de P\$100m, P\$1,975m respectivamente, menos comisiones y gastos relacionados como gastos notariales, abogados y de registro.



Escenario de Estrés: Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	Al 1S15	Al 1S16
Ventas Netas	203	884	1,310	1,549	1,603	1,794	2,057	2,392	2,709	3,233	3,626	4,058	604	854
Ingresos por Hospedaje	9	832	1,228	1,458	1,503	1,683	1,929	2,244	2,541	3,033	3,401	3,806	567	811
Ingresos por Arrendamiento	167	52	81	91	100	111	128	148	168	200	225	251	37	43
Otros Ingresos	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	203	884	1,310	1,549	1,603	1,794	2,057	2,392	2,709	3,233	3,626	4,058	604	854
Gastos de Generales	54	680	965	1,140	1,175	1,309	1,494	1,732	1,955	2,327	2,608	2,909	456	590
Gastos de operación	20	563	827	985	1,014	1,130	1,289	1,492	1,684	2,004	2,241	2,498	378	529
Gastos de administración y otros	26	117	138	155	161	180	206	240	271	323	367	411	78	61
UOPADA (EBITDA)	149	205	345	409	427	484	562	660	754	906	1,018	1,149	148	264
Depreciación y Amortización	51	108	158	199	223	245	284	304	329	365	400	422	74	101
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	99	96	188	210	204	239	278	356	425	542	618	726	74	163
Otros Ingresos y (gastos) netos	-15	-18	-19	-18	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-9	-4
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	84	78	169	192	186	221	260	338	406	523	599	708	65	159
Ingresos por Intereses	41	4	19	22	15	106	61	33	134	93	37	62	7	8
Intereses Pagados	0	15	30	133	189	276	255	262	345	330	311	311	1	64
Ingreso Financiero Neto	41	-11	-10	-111	-174	-170	-194	-228	-211	-237	-274	-249	6	-66
Resultado Cambiario	17	-1	-1	-1	-1	-1	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-0	-6
Resultado Integral de Financiamiento	58	-11	-11	-112	-175	-171	-195	-229	-212	-238	-275	-251	5	-61
Utilidad Neta Consolidada	142	67	157	80	10	50	65	109	194	285	325	457	70	98
Cambio en Ventas 12m	N/A	335.8%	48.1%	18.3%	3.5%	11.9%	14.7%	16.3%	13.3%	19.3%	12.2%	11.9%	96.9%	43.7%
Margen EBITDA 12m	73.6%	23.1%	26.4%	26.4%	26.7%	27.0%	27.3%	27.6%	27.8%	28.0%	28.1%	28.3%	21.8%	29.6%
Margen EBITDA Ajustado 12m***	73.6%	30.4%	30.9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31.3%	32.0%
NOI 12m	175	322	483	564	588	664	768	900	1,025	1,229	1,385	1,560	409	582
Margen NOI 12m	86.4%	36.4%	36.9%	36.4%	36.7%	37.0%	37.3%	37.6%	37.8%	38.0%	38.2%	38.4%	37.6%	37.3%
Número de habitaciones	3,036	5,073	6,661	6,778	7,124	8,479	8,742	9,742	10,742	11,909	12,909	13,909	5,424	6,806
Tasa Pasiva 12m	N/A	3.5%	4.9%	6.2%	6.5%	7.0%	7.2%	7.0%	7.3%	7.3%	7.2%	7.2%	2.1%	6.6%
Tasa Activa 12m	4.5%	0.7%	2.7%	3.6%	3.1%	4.0%	4.0%	3.7%	4.2%	4.2%	4.4%	4.0%	1.5%	3.8%
Distribuciones / Capital Contribuido	2.7%	3.2%	4.8%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.5%	1.1%	2.2%	2.9%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.2	0.9	1.0	1.3	2.3	1.8	0.8	2.5	0.3	0.5	2.8	1.7	0.2	1.0
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	N/A	14.0	11.7	3.1	2.3	1.8	0.8	2.5	0.3	0.6	3.3	1.9	0.2	3.7
Cobertura de Intereses	N/A	4.5	5.3	0.6	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	0.9	1.0	1.5	71.2	1.4
NOI / Intereses Pagados	N/A	22.1	16.4	4.2	3.1	2.4	3.0	3.4	3.0	3.7	4.5	5.0	416.1	9.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados (KPMG)

* Información Dictaminada en formato FRS.

** Proyecciones a partir del 2T16.

*** Se incluyen los gastos de adquisición.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Al 1S15	Al 1S16
Calculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes														
Utilidad Neta Consolidada	104	67	94	123	(4)	22	69	112	144	273	302	421	63	176
- Resultado Cambiario	17	(0)	(3)	1	(1)	(1)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
+ Gastos pagados por anticipado	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Depreciación***	12	103	102	120	135	148	173	184	189	222	242	255	94	110
Resultado Fiscal Neto (RFN)	109	(21)	(5)	3	(138)	(126)	(113)	(71)	(55)	52	61	168	(32)	64
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	104	-	-	3	-	-	-	-	-	50	58	159	-	61

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

*** Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula en base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%.



Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)														
	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	Al 1515	Al 1516
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN														
Utilidad o Pérdida neto o antes de Impuestos	142	66	158	80	10	50	65	109	194	285	325	467	70	30
PTU y Beneficios a Empleados	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Pérdidas sin Impacto en el Efectivo	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Depreciación y Amortización	51	108	158	199	223	245	284	304	329	365	400	422	74	101
Intereses a Favor	0	0	-14	-22	-15	-106	-61	-33	-134	-93	-37	-62	0	0
Pérdidas Relacionadas con Actividades de Inversión	51	108	144	178	208	139	224	270	196	272	363	350	74	93
Intereses Devengados	0	0	24	133	189	276	255	262	345	330	311	311	0	54
Pérdidas Relac. con Activ. de Financ.	0	0	24	133	189	276	255	262	345	330	311	311	0	54
Flujo Bruto a Result. antes de Impuestos a la Util.	207	193	344	394	408	465	543	644	735	807	909	1,138	154	258
Decremento (Incremento) en Cuentas	-37	-25	-171	-121	-109	-112	-116	-127	-123	-127	-134	-131	-69	-72
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-151	-111	-182	262	74	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-44	64
Incremento (Decremento) en Provedoras	292	46	81	-11	40	36	44	54	51	44	50	56	6	25
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	13	5	18	4	4	5	4	4	4	5	5	0	0
Capital de trabajo	104	-77	-267	148	10	-76	-72	-75	-72	-83	-84	-76	-119	-35
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	104	-77	-267	148	10	-76	-72	-75	-72	-83	-84	-76	-119	-35
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	311	116	77	542	417	389	472	566	662	804	914	1,063	35	223
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN														
Inversión en Prop. Planta y Equipo	-4,347	-1,984	-1,857	-1,268	-1,156	-2,054	-468	-1,373	-1,194	-2,309	-1,288	-1,288	-730	-587
Intereses Cobrados	0	0	0	16	15	106	61	33	134	93	37	62	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-4,347	-2,003	-1,876	-1,249	-1,141	-1,948	-407	-1,340	-1,060	-2,216	-1,251	-1,226	-730	-587
Efectivo Exced.(Res.) para aplicar en Actividad de Financ.	-4,035	-1,887	-1,793	-1,06	-734	-1,599	65	-774	-358	-1,412	-336	-162	-885	-365
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO														
Financiamientos Bancarios	0	1,000	600	301	0	0	0	0	0	-300	0	0	152	200
Financiamientos Bursátiles	0	0	1,875	400	1,300	0	0	1,300	2,000	1,300	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-900	-600	0	0	0	-476	0	100	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,257	-1,300	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	-19	-44	-127	-189	-276	-255	-262	-345	-330	-311	-311	0	0
Financiamiento "Ajeno"	0	81	1,804	574	1,111	276	-731	1,038	-502	-639	-311	-311	152	200
Incrementos (Decrementos) en el Capital Social	4,542	2,751	0	0	0	2,700	0	0	2,700	0	0	1,700	0	0
Dividendos Pagados	-121	-224	-320	-190	0	0	0	0	0	-50	-58	-159	-153	-150
Financiamiento "Propio"	4,421	2,527	-320	-190	0	2,700	0	0	2,700	-50	-58	-1,541	-153	-150
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	4,421	2,508	1,483	384	1,111	2,424	-711	1,038	2,158	-679	-369	1,226	-2	15
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	386	721	-310	322	387	865	-665	265	1,800	2,091	706	1,067	696	356
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	386	1,107	797	475	862	1,727	1,062	1,327	3,126	1,035	329	1,107	797
Efectivo y equiv. al final del Periodo	386	1,197	797	475	862	1,727	1,062	1,327	3,126	1,035	329	1,296	-410	448
Capex de Mantenimiento	43	60	76	87	56	114	116	127	136	155	164	172	56	81
Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	165	56	1	453	321	275	356	439	527	599	692	732	-4	123
Amortización de Deuda	0	900	627	0	0	0	476	0	2,157	1,300	0	0	300	627
Revolución automática	0	-900	-627	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-297	-620
Amortización de Deuda Final***	0	0	0	0	0	0	476	0	2,157	1,300	0	0	303	6
Intereses Netos Pagados	0	0	44	111	174	170	154	228	211	237	274	249	19	22
Servicio de la Deuda	0	0	44	111	174	170	154	228	235	257	274	249	822	29
BSCR	N/A	N/A	0.0	4.1	1.8	1.6	0.5	1.9	0.2	0.4	2.5	2.9	10.0	4.2
Caja Inicial Disponible	0	386	1,107	797	475	862	1,727	1,062	1,327	3,126	1,035	329	333	410
DSCR con Caja Inicial	N/A	N/A	25.1	11.3	4.5	6.7	3.1	5.6	0.8	2.4	6.3	4.3	0.4	18.3
Deuda Neta a FLE	N/A	N/A	1,337.3	4.8	9.6	8.0	6.7	7.8	2.8	5.4	5.7	4.8	42.9	14.2
Deuda Neta a EBITDA	N/A	N/A	3.3	5.3	7.2	4.6	4.3	5.2	2.0	3.6	3.9	2.5	10.1	3.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierre anuales dictaminados (KPMG)

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T18

*** Para el 2018 se considera la amortización total del crédito bancario por \$5100.0m.

Flujo Libre de Efectivo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Al 1515	Al 1516
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	311	116	77	542	417	389	472	566	662	804	914	1,063	61	260
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	104	0	0	3	0	0	0	0	0	50	58	159	0	51
+ Ajustes Especiales a FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento****	43	60	76	87	96	114	116	127	136	155	164	172	56	81
Flujo Libre de Efectivo	165	56	1	453	321	275	356	439	527	599	692	732	-4	123

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por KPMG.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que FINN debe realizar por tema de regulación.

**** Se calcula con base al 10% de las propiedades en inversión.



**Credit
Rating
Agency**

Fideicomiso F/1616

FINN 15

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/1616 (FINN y/o Fibra Inn y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario). Fibra Inn tiene como objetivo la adquisición, desarrollo y renta de hoteles por medio de franquicias y licencias de uso de marca para operar 13 marcas globales y cinco nacionales, enfocadas al viajero de negocios. Dentro de estas marcas se encuentran: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn Express & Suites, Holiday Inn & Suites, Hampton Inn, Wyndham Garden, Marriott, Courtyard by Marriott, Fairfield Inn & Suites, Aloft, Microtel Inn & Suites, Crowne Plaza, Casa Grande, Camino Real, Arriva Express, Staybridge Suites y City Express. Al cierre del 2T16 FINN cuenta con 42 hoteles con 6,806 habitaciones y 221 en desarrollo (vs. 36 hoteles con 5,424 cuartos al 2T15), distribuidas alrededor de 15 estados de la República Mexicana.



**Credit
Rating
Agency**

Fideicomiso F/1616

FINN 15

Contactos

María José Arce
Asociada, HR Ratings
E-mail: mariajose.arce@hrratings.com

Luis R. Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS, HR Ratings
E-mail: luis.quintero@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F, CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR AA+ / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	19 de mayo de 2016
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T13 – 2T16
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (KPMG).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con Independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.



**Credit
Rating
Agency**

Fideicomiso F/1616 FINN 15

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L'.