



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

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

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

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

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados bursátiles Fiduciarios ("CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/1616 ("el Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.

Especificación de las características de los títulos en circulación: Los CBFIs de Fibra Inn son Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria e identificado bajo el número F/1616, constituido en fecha 23 de octubre de 2012 mediante Escritura Pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal.

Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

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

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados: La cartera de inmuebles está compuesta por 31 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (9 de servicios limitados, 12 de servicios selectos y 10 de servicios completos), ubicación geográfica (14 estados) y que representan 5,073 cuartos que al 31 de diciembre de 2014 tuvieron una tasa de ocupación del 58.9%. Adicionalmente se tenían 3 desarrollos que representan 540 cuartos ; más una adición de 105 cuartos al 31 de diciembre de 2014.

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

Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efectos de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces, es intención de Fibra Inn realizar la distribución del 95% del resultado fiscal neto del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en los que están basadas. Los CBFIs de Fibra Inn no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley del Impuesto sobre la Renta.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos: La política de decreto de distribuciones de rendimientos adoptada por el Comité Técnico es en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.

Subordinación de títulos: no aplica

Lugar y forma de pago de rendimientos y amortizaciones, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

Representante común de los tenedores de los títulos: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los Artículos 187 y 188 de la nueva LISR; así como la Regla 1.3.20.25. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el

2015, los inmuebles que se destinan al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009 en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y su oferta pública fue autorizada mediante oficio número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013 por la CNBV.

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

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA I.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

EN CASO QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES O LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, SE PERDERÁ LA CALIDAD DE FIBRA Y EL TRATAMIENTO FISCAL ESTABLECIDO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE SE REALIZAN LAS OPERACIONES, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y EL FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE LOS CBFIS Y LA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.

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

México, D.F., a 27 de abril de 2015.

Índice

1. Información General.	2
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	2
1.2 Resumen Ejecutivo	15
1.3 Factores de Riesgo	18
1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso	25
1.5 Documentos de Carácter Público	25
2. La Emisora	26
2.1 Descripción de la Fibra	26
2.1.1 Historia y Desarrollo	32
2.1.2 Descripción del Negocio	36
2.1.2.1 Actividad Principal	36
2.1.2.2 Canales de Distribución	36
2.1.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos	44
2.1.2.4 Principales Clientes	45
2.1.2.5 Legislación aplicable y Régimen Fiscal	46
2.1.2.6 Recursos Humanos	51
2.1.2.7 Información del Mercado	52
2.1.2.8 Estructura Corporativa	61
2.1.2.9 Descripción de los Principales Activos	62
2.1.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	64
2.1.2.11 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	64
2.1.2.12 Dividendos / Política de Distribución	65
2.2 Administradores y Tenedores Principales	66
2.2.1 Comité Técnico	68
2.2.2 Comité de Prácticas e Inversiones	84
2.2.3 Comité de Auditoría	85
2.2.4 Comité de Nominaciones	87
2.2.5 Comité de Vigilancia de Créditos	87
2.2.6 Principales Tenedores	90
2.3 Otros Convenios	91
2.3.1 Fideicomiso de Control	91
2.3.2 Convenios de Adquisición de Inmuebles	92
2.3.3 Clausulas Relevantes del Fideicomiso de Garantía CIB/2111	92
2.4 Auditores Externos	101
2.5 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	102
2.6 Patrimonio del Fideicomiso	104
2.6.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso	104
2.6.2 Evolución de los Activos Fideicomitados, incluyendo sus ingresos	109
2.7 Contratos y Acuerdos	130
2.7.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción	130
2.7.2 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso	133
2.7.3 Contrato de Asesoría	155
2.7.4 Contrato de Administración	158
2.7.5 Contratos de Arrendamiento	159
2.7.6 Contrato de Gestión Hotelera	163
2.7.7 Contratos de Franquicia	166

2.7.8	<i>Derechos de Preferencia con respecto a las propiedades de los tenedores relevantes y derechos de reversión con respecto a la Cartera de Aportación</i>	171
2.7.9	<i>Asuntos Ambientales</i>	173
2.7.10	<i>Seguros</i>	174
2.8	Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales	177
2.9	Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones	177
2.10	Políticas generales de la Emisión	179
2.11	Valuación	187
2.12	Fideicomitente	187
2.13	Deudores Relevantes	188
2.14	Administradores u Operadores	188
2.15	Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor	189
2.16	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	189
3.	Información Financiera de la Fibra	190
3.1	Informe de créditos relevantes	192
3.2	Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de Operación	193
3.2.1	<i>Resultados de la Operación</i>	196
3.2.2	<i>Situación Financiera, liquidez y recursos de capital</i>	198
3.2.3	<i>Control Interno</i>	200
3.3	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	200
4.	Información Relevante de la Fibra	204
4.1	Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de diciembre de 2014	204
4.2	Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de diciembre de 2014	215
5.	Mercado de Capitales	218
5.1	Estructura de Tenencia	218
5.2	Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores	218
5.3	Formador de Mercado	220
6.	Personas Responsables	221
6.1	El Fideicomitente sobre el Reporte Anual	221
6.2	El Fiduciario	222
6.3	Representante Común	223
6.4	El Fideicomitente sobre la Información Financiera Anual	224
7.	Anexos	225
7.1	Declaración del Auditor Externo	225
7.2	Declaración del Auditor Externo Artículos 33, Fracción I, Inciso A) Numeral 5 y 84 de las Disposiciones	226
7.3	Carta Consentimiento del Auditor Externo	227
7.4	Informe y Opinión de los Auditores Independientes KPMG sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados	29
7.5	Estados Financieros Consolidados y Notas	230

1. Información General.

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra INN, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
Anexos	Significa el conjunto de anexos del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que, en carácter de arrendatario, suscriba con el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual adquiera el derecho a usar, en forma temporal, un activo propiedad del Fiduciario, a cambio de un pago o contraprestación.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los s de Asesoría.
Asesor Contable	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. quien brinda asesoría para preparar la información de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).
Asesor Fiscal	Significa Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia, S.C. quien lleva a cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en el entendido que dicho auditor debe ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del

Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cap Rate	Se refiere al término en inglés “capitalization rate”, la cual se refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el valor actual de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.
Cartera de Adquisición	Significa los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación.
Cartera de Aportación	Significa los Bienes Inmuebles aportados con motivo de la primera Emisión por los propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
Circular 1/2005	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.

CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.
Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.5 del Fideicomiso.
Comisión por Asesoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas e Inversiones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso
Comité de Vigilancia de Créditos	Tiene el significado que se establece en la Cláusula Décima Primera Bis, punto 11.01.02, paréntesis (b) del Fideicomiso; este comité fue constituido por el Comité Técnico en la sesión de fecha 24 de julio de 2014, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.3.5. de la Circular Única, cuya función es la de vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría. Conforme al mismo se ha modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Gestión	Significa el contrato celebrado por: el fiduciario y el Gestor

Hotelería	Hotelería a efecto que este último proporcione los servicios gerenciales para la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión de Espacios	Significa el contrato celebrado por el Operadora México con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los s gerenciales para que el Arrendatario lleve a cabo la operación de los espacios dentro de los Bienes Inmuebles destinados a los s que no sean de hospedaje y alojamiento temporal de personas.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles y se adherieron al Fideicomiso.
Convenio Modificatorio	Convenio Modificatorio de fecha 4 de Marzo de 2013, al Fideicomiso F/1616 irrevocable constituido en fecha 23 de Octubre de 2012.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera, punto 11.1 y en el Anexo "F" del Fideicomiso, los cuales rigen las Inversiones en los que puede llevar a cabo el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores de CBFIs.
Cuartos	Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos del Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Bienes Inmuebles.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desarrollos del Valle o DV	Significa Desarrollos del Valle, S.A. de C.V.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xv), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del

	Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumentó la Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de una oferta en el extranjero.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en la que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.

FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.
Fibra Inn	Fideicomiso F/1616 irrevocable constituido en fecha 23 de Octubre de 2012 y modificado en el primer convenio modificatorio en fecha 4 de Marzo de 2013, así como en el segundo convenio modificatorio con fecha 30 de Octubre de 2014.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomiso o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones.
Fideicomiso F/1765	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1765, de fecha 5 de Diciembre de 2013, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, identificado bajo el número 744641, de fecha 5 de marzo de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Fideicomiso de Control celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales.
Fideicomiso de Garantía	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía con derechos de reversión celebrado con CIBANCO, Institución de Banca Múltiple, número CIB/2111. Los fideicomitentes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616, y Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Los Fideicomisarios son: en primer lugar, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple y en segundo lugar, los propios fideicomitentes cada uno con respecto a los bienes aportados.

Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitentes Adherentes Originales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, impuestos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión, mismos que serán pagados por el Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador.
Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y cualquier otro que sea designado conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico.
Habitaciones Disponibles	Significa el número de Cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de Días del período en cuestión.
Habitaciones Ocupadas	Significa el número de Cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.
Hoteles Prisma	Significa Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias.
IETU	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
IFINN	Significa Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Indigo Capital	Significa Indigo Capital Partners III, L.P.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del

Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada y dada a conocer por el Asesor, definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate

(*Loan To Value*).

México

Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente

Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 (veintiséis) de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Tenedores Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes; (iv) clientes, prestadores de s, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de s, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente, prestador de s o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de s o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que

integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

Nuda Propiedad

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

Ocupación

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

Oficio SAT

Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "3" del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos del cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9º de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs. Una copia de dicho Oficio SAT, se agregó al Prospecto como **Anexo "7.1"**.

Opción de Sobreasignación

Significa la opción que el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global. Los Intermediarios Colocadores ejercieron la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

Operadora México

Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

Patrimonio del Fideicomiso

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Precio de Colocación	Significa \$18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFi.
Precio de Suscripción	Significa \$15.85 (quince pesos 85/100 M.N.) por CBFi.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación.
Razón de Conversión de Ingreso	Significa para cierto período, la razón de (x) ingresos por arrendamiento reconocidos en un período respecto del hotel arrendado por un Arrendatario dividido entre (y) el total de ingresos por Cuartos reconocidos por dicho hotel durante el período en cuestión. Cuando se utiliza en referencia a toda la Cartera, significa la razón de (x) ingresos por arredramiento reconocidos por la Fibra durante dicho período con respecto a todos los hoteles arrendados por el Arrendatario respectivo dividido entre (y) el total de ingresos por Cuarto reconocidos por dichos hoteles durante el mismo período.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa los recursos que el Emisor obtuvo por la Colocación Primaria de los CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.
Recursos Derivados de la Suscripción	Significa los recursos que el Emisor obtuvo por la Suscripción de los CBFIs en noviembre de 2014.
Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012	Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, que permiten a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.
Regla I.3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015	Regla I.3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, los inmuebles que se destienen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

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

planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Servicios Limitados	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de servicios selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento es conocido como “ <i>budget</i> ”.
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
SIFINN	Significa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Suscripción de CBFIs	Se refiere a la Suscripción de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que ejercieron su derecho al detentar posición al 4 de noviembre de 2014.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado.
Tenedores	Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedor Relevante	Significa todas y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Tenedor Vendedor	Significa Desarrollos del Valle y Augusta Inmuebles, quienes vendieron como parte de la porción secundaria de la Oferta, hasta 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs de los que recibieron como pago por la aportación de Bienes Inmuebles que forman parte de la Cartera de Aportación.
Título	Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjuntó al Fideicomiso como Anexo.
TLC	Significa el Tratado de Libre Comercio con América del

Norte firmado y ratificado por México, Estados Unidos y Canadá.

**Transacciones de
Formación**

Significa las operaciones destinadas a consolidar la Cartera Inicial.

Usufructo

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

1.2 Resumen Ejecutivo

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

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014

El portafolio de hoteles de Fibra Inn comprende 31 propiedades más tres desarrollos al 31 de diciembre de 2014. En total se tenían 5,718 cuartos; de los cuales 540 habitaciones estaban en construcción y 105 cuartos serán ampliados en una de las actuales propiedades.

El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche debido al cambio en las condiciones del mercado. Por tanto, a la fecha de presentación de este Reporte Anual la Fibra tiene 31 hoteles más 2 desarrollos en construcción; los cuales refieren a 5,538 cuartos totales; de los cuales 465 habitaciones están en construcción y 105 cuartos serán ampliados en una de las propiedades.

A continuación se muestra el listado de propiedades al 31 de diciembre de 2014.

	<u>Marca</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Segmento</u>	<u>Cuartos</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de 2013</u>			<u>Año terminado el 31 de diciembre de 2014</u>		
					<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>	<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerias-Obispado	Selecto	223	63%	917	575	72%	932	667
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo Zona Aeropuerto	Selecto	227	64%	1085	697	56%	1,128	637
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa Zona Industrial	Selecto	145	54%	814	442	57%	885	508
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro Tecnológico	Selecto	178	67%	1095	739	62%	1,108	690
5	Holiday Inn Express	Saltillo Zona Aeropuerto	Selecto	180	68%	1103	746	60%	1,150	687
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez-Las Misiones	Selecto	182	63%	894	562	70%	894	623
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca Zona Aeropuerto	Selecto	280	56%	921	518	47%	953	448
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	72%	905	648	68%	1,005	687
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara-Centro Histórico	Completo	199	67%	1,111	741	67%	1,152	766
10	Holiday Inn Express	Guadalajara UAG	Selecto	196	64%	1,135	723	52%	1,135	590
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	30%	791	240	35%	795	274
	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Selecto	90	48%	965	465	53%	956	505
13	Holiday Inn	Puebla-La Noria	Completo	198	76%	1,001	764	74%	1,010	747
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	150	58%	850	491	61%	1,048	641
15	Camino Real	Guanajuato	Completo	155	56%	1227	691	56%	1,352	760
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	79%	649	512	64%	814	521
17	Marriott	Puebla	Completo	296	74%	1158	853	66%	1,267	842
18	Holiday Inn	Coyoacán	Completo	214	55%	1001	549	62%	1,043	650
19	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150				54%	829	452
20	Wyndham Garden	León Centro Max	Limitado	126				71%	867	647
21	Holiday Inn ⁽¹⁾	Tampico Altamira	Completo	205				58%	941	542
22	Aloft Guadalajara Las Américas	Guadalajara	Selecto	142				43%	1,134	483
23	Wyndham Garden	Silao Bajío Aeropuerto	Limitado	143				32%	675	214
24	Wyndham	Chihuahua	Completo	118				44%	912	399

	Garden							
25	Casa Grande Microtel	Delicias	Completo	89		37%	818	301
26	Inn & Suites by Wyndham Microtel	Chihuahua	Limitado	108		46%	794	362
27	Inn & Suites by Wyndham Microtel	Culiacán	Limitado	113		52%	665	348
28	Inn & Suites by Wyndham Microtel	Toluca	Limitado	129		26%	586	152
29	Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113		68%	675	459
30	Crowne Plaza México	Monterrey Aeropuerto	Completo	217		49%	1,421	697
31	Plaza Andares	Guadalajara	Limitado	186		43%	794	344

Desarrollos ⁽²⁾

32	Fairfield Inn & Suites	Coatzacoalcos	Limitado	180				
33	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180				
34	Fairfield Inn & Suites	Cd. Del Carmen	Limitado	180				
	Total del Portafolio ⁽³⁾			5,718	62%	983	608	59%
							1,116	598

(1) El hotel Holiday Inn Tampico Altamira tiene 105 habitaciones en construcción, las cuales empezarán a operar en 2015.

(2) Los hoteles en Desarrollo son hoteles en construcción, por lo que no tienen indicadores operativos históricos.

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

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

Descripción de los bienes del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2014:

- Siete hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Playa del Carmen, Ciudad Juárez y Monterrey con un total de 1,362 cuartos cuya ocupación promedio fue de 55.4% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 150 cuartos en hoteles de estas marcas.
- Cinco hoteles operados bajo la marcas Holiday Inn® y Holiday Inn Hotel & Suites® en las ciudades de Monterrey, Puebla, Ciudad de México y Tampico con un total de 752 cuartos cuya ocupación promedio fue de 64.4% al 31 de diciembre de 2014. Se tiene planeada una adición de 105 cuartos para 2015.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 cuartos cuya ocupación promedio fue de 62.3% al 31 de diciembre de 2014.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Wyndham Garden en las ciudades de Irapuato, Celaya, León y Silao. Estas cuatro propiedades comprenden un total de 521 cuartos y su ocupación promedio fue de 57.1% al 31 de diciembre de 2014.
- Un hotel operado bajo la marca México Plaza Guadalajara Andares con un total de 186 cuartos cuya ocupación promedio fue de 43.4% al 31 de diciembre de 2014. Está planeado una conversión a la marca Wyndham Garden en el 2015.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham en las ciudades de Chihuahua, Culiacán, Toluca y Juárez con un total de 463 cuartos cuya ocupación promedio fue de 52.8% al 31 de diciembre de 2014.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 56.2% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 50 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Marriott en la ciudad de Puebla con un total de 296 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 66.4% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 104 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Aloft en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 42.6% al 31 de diciembre de 2014. Este hotel es de reciente inauguración, empezó a operar el 15 de Octubre de 2014.
- Un hotel que opera bajo la marca Crowne Plaza en la ciudad de Monterrey con un total de 219 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 49.0% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2015, se remodelarán 28 cuartos.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 40.7% al 31 de diciembre de 2014. El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido a Wyndham Garden en el 2015.

Adicionalmente se empezó la construcción de tres propiedades, estas son:

- Dos hoteles operados bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en las ciudades de Coahuila y Ciudad de Carmen, con 180 cuartos cada uno. Sin embargo, la construcción de la propiedad en Ciudad del Carmen se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado.
- Un hotel que operará bajo la marca Courtyard by Marriott en la ciudad de Saltillo y contará con un total de 180 cuartos.

Al 31 de diciembre de 2014, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero de Fibra Inn, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un tercero. Estos son:

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

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

Plan de Negocios

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

Fibra Inn está constituida como un fideicomiso irrevocable bajo la Legislación Aplicable bajo un régimen fiscal de una FIBRA y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente a partir de 2014 y con lo señalado por los artículos 223 y 224 de esta misma ley vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; así como con la Regla 1.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012. Para tal efecto, se cumplen algunos requisitos como son, la distribución anual por lo menos del 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso y por lo menos la inversión del 70% de los activos en bienes inmuebles, entre otros requisitos.

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

Resumen de Información Financiera

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Millones de Pesos)

	2014	2013	Variación Pesos
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,106.7	385.6	721.1
Clientes y otras cuentas por cobrar	82.9	6.8	76.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54.1	42.7	11.4
Impuesto al valor agregado por recuperar	247.5	142.8	104.7
Impuestos por recuperar y otros	8.9	7.7	1.2
Total del Activo Circulante	1,500.1	585.7	914.4
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	6,041.1	4,296.2	1,744.9
Impuestos a la utilidad, diferidos	0.3	0.1	0.2
Activo Intangible y otros activos	19.0		
Total del Activo No Circulante	6,060.4	4,296.2	1,764.1
Total Activo	7,560.5	4,882.0	2,678.5
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores	53.3	11.3	42.0
Acreedores diversos	4.0	4.9	- 0.8
Otras contribuciones por pagar	13.1		
Pasivo por adquisición de inmuebles	144.7	275.5	- 130.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	67.3	10.0	57.3
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	10.7		10.7
Anticipo de clientes	4.8	0.2	4.6
Total del Pasivo Circulante	297.9	301.9	- 4.0
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4.6		
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	2.0	2.0	-
Obligaciones bancarias	66.0		
Instrumentos financieros derivados	0.9		0.9
Beneficios a los empleados	0.2	0.2	- 0.0
Total del Pasivo No Circulante	73.8	2.3	71.5
Total Pasivo	371.7	304.2	67.6
Patrimonio	6,991.6	4,458.0	2,533.6
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	33.4	14.9	18.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	- 0.9	-	0.9
Resultados acumulados	164.7	105.0	59.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,188.8	4,577.8	2,610.9
Total de pasivo y patrimonio	7,560.5	4,882.0	2,678.5

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616

(Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados Consolidados de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido

del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Millones de Pesos)

	2014		2013		Variación Pesos
Ingresos por:					
Hospedaje	832.2	94.1%	8.7	4.3%	823
Arrendamiento de inmuebles	52.1	5.9%	166.9	82.3%	(114.8)
Otros ingresos operativos	0.0		27.2	13.4%	(27.2)
Total de Ingresos	884.3	100.0%	202.9	100.0%	681
Habitaciones	217.3		4.4		212.9
Administración	135.1		10.7		124.3
Mantenimiento	44.3		7.9		36.4
Energéticos	60.0		0.8		59.2
Regalías	56.3		0.3		56.0
Publicidad y promoción	41.0		0.3		40.7
Prediales	5.7		1.9		3.8
Seguros	3.0		1.2		1.8
Total de Gastos de Operación	562.7	63.6%	27.5	13.6%	535.2
NOI	321.6	36.4%	175.4	86.4%	146.2
Honorarios de asesor	26.4		11.6		14.8
Gastos corporativos de administración	28.4		16.3		12.1
Gastos de adquisición ¹	64.3		0.0		64.3
Otros Ingresos, neto	(2.2)		(1.9)		(0.3)
Total de Gastos Indirectos	117.0	13.2%	26.1	12.8%	90.9
EBITDA	204.6	23.1%	149.3	73.6%	55.3
Más: Gastos de adquisición ¹	64.3		0.0		64.3
EBITDA Ajustado	268.9	30.4%	149.3	73.6%	119.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	18.5		14.9		3.6
Depreciación de activo fijo ²	108.3		50.6		57.7
Gastos de adquisición	64.3		0.0		64.3
EBIT (Utilidad de Operación)	77.8	8.8%	83.9	41.3%	(6.1)
Gastos (Ingresos) por intereses, neto	10.8		(41.1)		51.9
Pérdida (ganancia) cambiaria	0.7		(17.0)		17.6
Total de Gastos (ingresos) Financieros	11.4		(58.1)		69.5
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	66.4		142.0		(75.6)
Impuestos a la utilidad	0.2		0.1		0.2
Utilidad neta	66.7	7.5%	142.0	70.0%	(75.4)
Flujo de Operación (FFO)³	257.5	29.1%	207.4	102.2%	50.1

1) Gastos por la adquisición de 11 hoteles efectuada durante el 2014

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

3) Flujo de operaciones: EBITDA Ajustado más ingresos menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria

1.3 Factores de Riesgo

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

- En Fibra Inn se está trabajando para diversificar geográficamente el portafolio de propiedades y se opera en 14 estados. Sin embargo, la concentración geográfica de las actuales propiedades en los 14 estados donde se opera, podría hacer a Fibra Inn vulnerable a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en los ingresos o impactando negativamente los resultados de las operaciones.
- Las inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera, ya que abarcan sólo una parte de la misma, enfocándose en los segmentos Limitado, Selecto y Completo, lo cual pudiera ver reducidos los ingresos de la Fibra en el caso de que ocurriera una desaceleración económica.
- En Fibra Inn se está trabajando en la diversificación de marcas; por ello se está sujeto a riesgos asociados con la concentración de la Cartera en las marcas actuales.
- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir las oportunidades de inversión.
- El desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general, ya que en caso de que ocurra una desaceleración económica en el país, como un aumento en la tasa de inflación o en las tasas de interés, es uno de los sectores que se ve más afectado, lo que podría reducir considerablemente los ingresos de la Fibra.
- Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.
- Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.
- La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre la Compañía, ya que este hecho implica una inversión constante para adquirir o mejorar los activos fijos, sin tener la garantía de generación de ingresos.
- Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos, así como la renovación de los hoteles, podría material y adversamente afectar la condición financiera y resultados de operación, ya que los hoteles necesitan estar en una condición óptima para atraer niveles de ocupación altos y

tener una rentabilidad adecuada.

- Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, disminuyendo la preferencia de los clientes por nuestros hoteles, los cuales podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones, debido a que los deterioros se reconocen en los resultados del ejercicio y en consecuencia afectan los resultados de operación.
- Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas, lo cual podría implicar sanciones económicas para la empresa, impactando en los resultados del ejercicio. La administración está consciente de estos riesgos y verifica cuidadosamente que los hoteles cumplan con las licencias y permisos, y así evitar la clausura de una propiedad por parte de la autoridad.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.
- Fibra Inn podría ser incapaz de cerrar las adquisiciones para hacer crecer el negocio y, aún si se consuman las adquisiciones, podría ser posible que hubiera incapacidad de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.
- La habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.
- La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en el desempeño de operación lo que podría tener un efecto económico adverso en Fibra Inn, al disminuir sus ingresos y por lo tanto, sus resultados operativos.
- El derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que se deben pagar al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre la Fibra.
- Fibra Inn podría ser incapaz de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.
- Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectar

material y adversamente.

- Los hoteles propiedad de Fibra Inn enfrentan competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad para efectuar Distribuciones.
- El creciente uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por cuartos y las ganancias.
- Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar la flexibilidad o causar que los contratos de franquicia terminen.
- Si se llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podría incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre Fibra Inn.
- El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad de crecimiento del negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y resultados de operación.
- Se podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.
- Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones de Fibra Inn, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.
- No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.
- No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía. Por lo tanto, no se transmite la propiedad de ciertos bienes con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación.
- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.

- El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y las futuras ventas de CBFIs podrían ser dilutivas a los Tenedores.
- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs de Fibra Inn pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs de Fibra Inn, y diluir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs de Fibra Inn.
- El precio de los CBFIs de Fibra Inn podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo, lo cual impactaría en la volatilidad del mismo, sin importar el desempeño operativo.
- El precio de CBFIs de Fibra Inn podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs de Fibra Inn o del sector de Fibras, el precio de los CBFIs de Fibra Inn podría disminuir.
- Los Tenedores de Fibra Inn no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.
- No se requiere una calificación crediticia de la Emisión, lo que podría generar un nivel de desconfianza por parte del accionista, ante la inseguridad en el retorno de las Distribuciones de Efectivo, implicando una posible desinversión.
- El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos, lo cual implicaría un gasto no presupuestado, afectando a los resultados operativos del ejercicio.
- Se podría buscar la aplicación menos enérgica de los acuerdos de los contratos mediante los cuales se adquieren hoteles y los Contratos con Operadora México, el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera derivados de los conflictos de interés con algunos de los miembros del Comité Técnico.
- Los miembros del equipo de directivos del Asesor de Fibra Inn, cada uno de los cuales es también uno de los directivos, el Administrador y/o de Gestor Hotelero tienen intereses de negocios e inversiones fuera del negocio de Fibra Inn que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención.
- Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre los asuntos de Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.
- Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en

México.

- Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente a Fibra Inn.
- La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de los aumentos previstos en la demanda de cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de crecimiento de Fibra Inn.
- Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hubiera dificultades para obtener capital, es posible que no sea posible realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.
- La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio de Fibra Inn podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- De conformidad con el Fideicomiso de Fibra Inn, el Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que se puede incurrir en el primer año fiscal. Si estas políticas se cambian después del primer año fiscal, es posible que se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación de Fibra Inn, pudiendo poner en peligro la calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn.
- Por el hecho de tener valores registrados en el RNV, Fibra Inn está sujeta a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales los sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentaría los costos y requeriría tiempo de gerencia y atención sustanciales.
- La salida de cualquier personal clave del Asesor, Gestor Hotelero o del Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectar material y adversamente a Fibra Inn.

- La habilidad para enajenar las propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con la calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.
- Las coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre Fibra Inn y los socios en coinversiones.
- Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formaron parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- Se depende del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hace cargo de la gestión de la mayoría de los hoteles de Fibra Inn, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera los hoteles en el mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantes de Fibra Inn.
- Fibra Inn depende del Asesor y Gestor Hotelero, así como de su equipo de directivos para el éxito, y podría ser posible no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si los contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para Fibra Inn.
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente en el futuro a Fibra Inn.
- El Comité Técnico de Fibra Inn puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores, reemplazando su inversión con un valor diferente al de Fibra Inn.
- Se espera que el Comité Técnico de Fibra Inn apruebe políticas de inversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión hecha por el equipo de directivos del Administrador.
- El desempeño histórico del equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs de Fibra Inn.
- El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y la condición financiera.
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones.
- Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y

resultados de operación.

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

1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013 emitido por la CNBV; y como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

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

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

1.5 Documentos de Carácter Público

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

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

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

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

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

2. La Emisora

2.1 Descripción de la Fibra

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

Descripción de una FIBRA

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

Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, los inmuebles que se destinen al hospedaje y siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

La introducción en la LISR en 2004 de las FIBRAS como un vehículo para la inversión (a través de los valores que emita) representa un nuevo tipo de valor en el mercado de valores disponible para el posible inversionista (tanto personas físicas como morales). La estructura jurídica de una FIBRA se debe a ciertas reformas durante los últimos años a: (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión de las mismas en FIBRAS; y (iv) las reglas misceláneas fiscales.

Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los *real estate investment funds* o REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

1. Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
2. La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal en forma de Distribuciones o dividendos ya que este resultado se distribuye entre el número de certificados emitidos por la FIBRA. La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de impuesto sobre la renta y de impuesto empresarial a tasa única durante el ejercicio fiscal.
3. Se aplica una retención de 30% (treinta por ciento) sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los tenedores de los CBFIs, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, los Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
4. Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas tenedores de CBFIs.

Conforme a la Miscelánea Fiscal para 2015, para que se considere que los inmuebles que se destinen al hospedaje se destinan al arrendamiento se deben cumplir con los siguientes requisitos:

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

Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

II. La persona que preste los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, sea contribuyente del Título II de la LISR y expida los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.

III. La fiduciaria distribuya el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados". Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en nuestros

CBFIs.. Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 188 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% (diez por ciento) de sus reservas en nuestros CBFIs.

La estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 (quince) años ha permitido el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Potencial de un rendimiento en efectivo en comparación relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del precio de los CBFIs en función al aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México;
- y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el reglamento emitido por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores de CBFIs que lo soliciten. Solamente las personas que

detenten CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso puede darse por terminado (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

CBFIs

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN13". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores de CBFIs derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

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

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociación provistos por la BMV y puede tener un formador de mercado designado.

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

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

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

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

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2014:

<u>Miembro</u>	<u>Edad</u>	<u>Suplente</u>
Victor Zorrilla Vargas	61	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	52	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	58	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	53	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	58	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	56	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	49	Roberto S. Woldenberg
José Antonio Gómez Aguado de Alba	47	Santiago Pinson Correa
Marcelo Zambrano Lozano*	59	
Adrián Garza de la Garza*	62	
Rafael Gómez Eng*	61	
Everado Elizondo Almaguer*	71	
Héctor Medina Aguiar*	64	

(1) Al 31 de diciembre de 2014.

*Miembro Independiente.

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

- **Cuenta Concentradora.** En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión.
- **Fondo de Gastos de Emisión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- **Fondo de Impuestos por Inversión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por el Asesor.
- **Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- **Cuenta General.** En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- **Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.
- **Fondo de CAPEX.** Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente del Asesor y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- **Fondo de Servicio la Deuda.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o el Asesor.

- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo.** En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los reembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- **Cuentas Adicionales.** Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

2.1.1 Historia y Desarrollo

El Fideicomitente de la FIBRA es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento, desarrollo y operación de hoteles orientados a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (9 de servicios limitados, 12 de servicios selectos y 10 de servicios completos), ubicación geográfica (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco y Distrito Federal) y que representan 5,073 cuartos en operación y al 31 de diciembre de 2014 tuvieron una tasa de ocupación del 58.9%. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2014 se tenían 3 hoteles en construcción que representaban 540 cuartos. El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo Fairfield Inn & Suites by Marriott en Cd. del Carmen, Campeche. Por lo que a la fecha de presentación de este reporte anual la Fibra cuenta con 5,538 cuartos totales, de los cuales 360 cuartos corresponden a los 2 desarrollos que siguen en construcción, más una adición de 105 cuartos.

El Asesor es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. Los accionistas fundadores son Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, en partes iguales. Los señores Zorrilla Vargas provienen de una familia dedicada al negocio hotelero con más de 50 años de experiencia, pionera en dicho negocio en México. En la década de los cincuentas su familia inauguró el Hotel Rio en el centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual fue desarrollado como un hotel de Servicios Completos con 394 (trescientos noventa y cuatro) cuartos. Este hotel llegó a tener más de 400 (cuatrocientos) empleados a principio de los años noventa.

Cuentan conjuntamente con más de 50 (cincuenta) años de experiencia en la industria hotelera, laborando inicialmente para este hotel y posteriormente en 1992, junto con otros inversionistas, constituyeron el grupo denominado "Óptima Hoteles", en el cual operaron y administraron 6 hoteles, de los cuales 4 fueron desarrollados por el grupo con el concepto de Servicios Selectos. En dicha organización permanecieron hasta que acordaron la separación en el año 2001. En esta etapa establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como

en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México.

A partir de 2001 crearon el nuevo concepto de hoteles al que denominaron “Hoteles Prisma México”, el cual se caracterizó por el excelente servicio a huéspedes y la garantía de satisfacción en todos los hoteles. Iniciaron este grupo con los hoteles de su propiedad Río DoubleTree® Monterrey y Hampton Inn® Monterrey Galerías Obispado.

Los señores Zorrilla a través de Hoteles Prisma México, se dedicaron a desarrollar y administrar hoteles en el norte y centro de México. Al final de sus operaciones dicha empresa había desarrollado, operaba y administraba diversos hoteles ubicados en ciudades como Monterrey, Nuevo León; Saltillo, Coahuila; Torreón, Coahuila; Reynosa, Tamaulipas; Ciudad Juárez, Chihuahua; Toluca, Estado de México y Querétaro, Querétaro bajo las marcas Hampton Inn by Hilton® de Hilton® y Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® de Intercontinental Hotels Group® (IHG), en el concepto de Servicios Selectos.

En 2002 inauguraron el hotel Hampton Inn® Saltillo Zona Aeropuerto también de su propiedad, y en el 2004 el hotel Hampton Inn® Torreón Aeropuerto Galerías, éste último como una propiedad de la cual se adquirió solo el uso mediante un arrendamiento de inmueble.

En 2005 llevaron a cabo la venta del Hotel Río DoubleTree® ubicado en la Ciudad de Monterrey, ya que dicha propiedad no se adecuaba a los planes estratégicos de Hoteles Prisma México por no formar parte de la categoría de hoteles de Servicios Selectos.

En 2007 se realizó la inyección de capital a Hoteles Prisma México por medio de (i) el fondo de capital privado de *Citi Venture Capital International* (CVCI), quién realizó un aumento de capital de 25.5 millones de dólares; e (ii) Indigo Capital quién realizó un aumento de 1.2 millones de dólares. Con esta inversión de capital se desarrollaron las 6 propiedades que a continuación se muestran cronológicamente:

1. Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial,
2. Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto,
3. Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones,
4. Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto,
5. Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto,
6. Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.

Todos estos hoteles son actualmente propiedad de Fibra Inn. Desde la constitución de Hoteles Prisma México en 2001, el equipo directivo estuvo conformado por Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya. Una relación más detallada de su experiencia puede encontrarse en la sección “6. Administración”.

El grupo directivo de Hoteles Prisma México estuvo encabezado por:

Nombre	Edad*	Puesto actual	Experiencia en bienes raíces (años)
Victor Zorrilla Vargas	61	Presidente del Comité	31

		Técnico	
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	57	Director General	25
Joel Zorrilla Vargas	52	Vicepresidente de Estrategias Corporativa	26

*Al 31 de diciembre de 2014

Las actividades que lleva a cabo Hoteles Prisma México abarcan toda la cadena de valor y las principales se mencionan a continuación:

- **Asesoría Inmobiliaria y Financiera del Desarrollo de Hoteles:** Hoteles Prisma México contaba con probada experiencia para desarrollar hoteles exitosos, identificando las mejores ubicaciones; negociando su compra bajo términos favorables; seleccionando la marca apropiada y determinando la estructura óptima de capital y deuda.
- **Construcción:** Hoteles Prisma México tuvo probada experiencia en relación con el diseño y gestión de los permisos necesarios, construcción, instalación de mobiliario, equipo y accesorios, hasta la entrega al equipo de pre-apertura. Hoteles Prisma México también contaba con experiencia en el desarrollo de remodelaciones, conversiones y expansiones de las propiedades.
- **Operación:** Hoteles Prisma México contaba con probada experiencia en la operación de los hoteles, cumpliendo cabalmente con los estándares establecidos por las marcas a las que se afiliaba.
- **Administración:** Hoteles Prisma México ofrecía servicios administrativos de las propiedades hoteleras cubriendo los aspectos legales, contables, financieros y de impuestos, a los que se sujeta toda propiedad hotelera.

En su trayectoria la administración de Hoteles Prisma México se ha ganado el reconocimiento de la marca Hilton® por el desempeño de sus propiedades de la marca Hampton Inn by Hilton®, así como de IHG por el desarrollo de la primera propiedad Holiday Inn Express® con el relanzamiento de su nueva imagen en Latinoamérica.

En los últimos años, el equipo de Hoteles Prisma México ganó los siguientes reconocimientos:

1997	Promus International Hotel of the Year Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Norte
1998	President's Award International	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
1999	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2001	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2002	Chairman Award	Courtyard by Marriot®	Monterrey Aeropuerto
2004	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado

	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2005	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
2006	Distintivo M Award for quality and service	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Saltillo Zona Aeropuerto
	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
2007	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
2008	InterContinental Hotels Group Developer of the Year	Hampton Inn by Hilton®	Región México
2009	Wall of Fame Award		Torreón Aeropuerto Galerías
	IHG's Newcomer of the Year	Holiday Inn Express®	Saltillo Zona Aeropuerto
2010	IHG's Newcomer of the Year	Holiday Inn Express & Suites®	Ciudad Juárez Las Misiones
		Holiday Inn Express & Suites®	Toluca Zona Aeropuerto
		Holiday Inn Express & Suites®	Monterrey Aeropuerto
2011	Hampton Spirit Award	Hampton Inn by Hilton®	Querétaro Tecnológico
	Estrella Award y Latino Management Company of the Year	Hoteles Prisma como compañía operadora de Latinoamérica	
2012	Hampton Spirit Award	Hampton Inn by Hilton®	Saltillo Zona Aeropuerto
2014	InterContinental Hotels Group Developer of the Year		

Los directivos mencionados acumulan una experiencia exitosa de más de 70 años en la industria. Se trata de personas con vocación hotelera que han trabajado juntos los últimos 20 años, obteniendo en este periodo reconocimiento por parte de las cadenas hoteleras internacionales como desarrolladores y operadores, así como de la comunidad hotelera en general.

El equipo ha llevado a cabo en varias ocasiones todo el ciclo de desarrollo que incluye la búsqueda de la franquicia de marca, evaluación del mercado, búsqueda y negociación del sitio, permisos, diseño, construcción, financiamiento, operación, y disposición de hoteles. Todo lo anterior a tiempo y dentro del presupuesto asignado.

Asimismo han llevado a cabo todas las actividades del ciclo de adquisición de hoteles, que incluyen la búsqueda de oportunidades, evaluación, renovación, afiliación a marca, reposicionamiento, operación y disposición o venta de los hoteles.

Lo anterior ha producido de manera sistemática resultados favorables. Estos procesos serán llevados a cabo por ejecutivos que han desarrollado el sentido de mercado y de oportunidad para optimizar los activos hoteleros en el contexto del crecimiento de la plataforma de hotelería. Además del reconocimiento de las franquiciadoras al equipo de directivos, también

se cuenta con una reputación de compañía seria, cumplida, y de trato honrado, tanto con las mismas compañías franquiciadoras de las marcas hoteleras, como otras compañías operadoras, proveedores, bancos, y potenciales vendedores de activos hoteleros.

El equipo de directivos ha tenido experiencia en varios segmentos hoteleros como son los de lujo, de servicio completo, de servicio económico, así como en operaciones de alimentos y bebidas, banquetes, y el mercado de convenciones y reuniones. Esto asegura que el acceso a diversos tipos de hoteles por adquisición esté soportado por la experiencia de operación del tipo de servicio, obteniendo diversificación y al mismo tiempo una operación eficiente que rinda mejores resultados.

Por otro lado, tienen un conocimiento detallado de los estándares de operación de las marcas hoteleras internacionales, lo cual se traduce en una capacidad probada de aprovechamiento de las fuerzas de los sistemas de marcas, reservaciones, lealtad, ventas, mercadeo y publicidad de las marcas mundiales. La asociación con fondos internacionales en el negocio ha permitido una operación de la compañía actual bajo normas de gobierno corporativo que asegura que todos los intereses de los diversos involucrados estén vigilados y en cumplimiento.

Actualmente los señores Zorrilla Vargas, a título personal, son también inversionistas minoritarios en la cadena de hoteles City Express®, y hasta el año 2011 lo fueron en el grupo de hoteles Quinta Real®, marcas líderes en México. En ambas cadenas fungieron como consejeros y en la primera tuvieron un rol importante en la definición del concepto y plan de negocios.

2.1.2 Descripción del Negocio

2.1.2.1 Actividad Principal

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

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

2.1.2.2 Canales de Distribución

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

Marcas	Grupo
Hampton Inn by Hilton®	Hilton Worldwide
Crowne Plaza®; Holiday Inn®; Holiday Inn® & Suites; Holiday Inn® Express® y Holiday Inn Express® & Suites	IHG® (<i>Intercontinental Hotels Group</i>)
Marriott®; Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott	Marriott International®
Wyndham Garden® y Microtel® Inn & Suites	Wyndham Hotel Group International
Aloft®	W International Inc. (Starwood®)
Camino Real®	Hoteles Camino Real®
Casa Grande®	Hoteles Casa Grande®

Hampton Inn by Hilton®:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que los hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Hilton®, incluida la marca de las propiedades Hampton Inn by Hilton®.
- b) Hampton.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

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

**Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® Holiday Inn Hotel & Suites®,
Holiday Inn® y Crowne Plaza® (IHG):**

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: "Central Reservation Offices"): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América en el Mundo. Establecido en el país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para los hoteles de convertirse en una oficina de reservaciones telefónicas al 100%; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City, EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de las propiedades Holiday Inn®.
- b) HolidayInn.com: Sitio en internet de la cadena "holidayInn.com" que brinda soporte a los hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, los hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayInn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.
- c) Sistema de Distribución Global (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que la relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Marriott (Marriott International):

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite reconocer a los socios del programa Marriott Rewards dándole un trato preferencial en sus llamadas para reservaciones Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Marriott®, incluida la marca de la propiedad de Marriott® Puebla.
- b) Marriott.com: Esta cadena se ha preocupado por ser una de las precursoras del comercio electrónica, por este motivo ha desarrollado y actualizado su sitio de reservaciones de manera constante. Marriott®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Marriott® ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Wyndham Garden (Wyndham Hotel Group):

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

- b) Wyndham.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Camino Real:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que los hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte al hotel de la marca de la cadena Camino Real®, incluida la marca de la propiedad Camino Real Guanajuato®.
- b) CaminoReal.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Camino Real®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Aloft:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que los hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Starwood®, incluida la marca de la propiedad Aloft®.
- b) Starwood.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Starwood®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Starwood ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Microtel Inn & Suites by Wyndham:

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

- b) Wyndham.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Casa Grande:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de Chihuahua y Monterrey. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que los hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a los hoteles Casa Grande® Delicias y Chihuahua.
- b) Wyndham.com: No se cuenta con una plataforma de la marca regional, estableciéndose acuerdos comerciales con OTA's para la comercialización en la web a través de promociones constantes.
- c) Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Casa Grande ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Crowne Plaza:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: "Central Reservation Offices"): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América en el Mundo. Establecido en el país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para los hoteles de convertirse en una oficina de reservaciones telefónicas al 100%; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City, EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de las propiedades Crowne Plaza®.
- b) Crowneplaza.com: sitio en internet de la cadena "Crowne Plaza®" que brinda soporte a los hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, los hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayinn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.
- c) Sistema de Distribución Global (GDS: "Global Distribution System"): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que la relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Fuerza de Ventas Propia para todos los hoteles

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

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

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

Programas de Frecuencia y Lealtad:

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

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

- b) Programas de lealtad para el agente de viajes: Se ha creado y exitosamente gestionado un programa que recompensa directamente al agente de viajes por hacer reservaciones en los hoteles. Esto crea una afinidad y reconocimiento en el agente; a la vez que mantiene al mismo informado y certificado acerca de los servicios de hospedaje. Se ha desarrollado la plataforma tecnológica que permite gestionar este sistema de manera remota, lo cual lo hace fácilmente replicable a medida que se agregan hoteles al portafolio.
- c) Programa de lealtad para Asistentes Ejecutivas: En muchas ocasiones, las asistentes toman las decisiones de hospedaje para el personal de su compañía; es para ellas que se tiene un club de lealtad que busca atraer a este importante canal de decisiones y educarlas en todos los aspectos del servicio de los hoteles, generando lealtad y compromiso.

2.1.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

<i>Cadena Hotelera</i>	<i>Marca</i>
------------------------	--------------

Hilton	Hampton Inn by Hilton®	
IHG (International Hotels Group)	Holiday Inn Express®	
	Holiday Inn Express® & Suites	
	Holiday Inn®	
	Holiday Inn®& Suites	
	Crowne Plaza®	
Marriott® International	Marriott®	
	Courtyard by Marriott®	
	Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	
Wyndham Hotel Group International	Wyndham Garden®	
	Microtel® Inn & Suites by Wyndham	
W International, Inc. (Starwood)	Aloft®	
Hoteles Camino Real®	Camino Real®	
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.	

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia, licencia u operación que se solicita directamente a la compañía hotelera. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada compañía hotelera va de conformidad con ella y es confidencial, pero siempre inicia con el cumplimiento del Art. 142. de la Ley de la Propiedad Industrial que señala que quien conceda una franquicia deberá proporcionar a quien se la pretenda conceder por lo menos con treinta días previos a la celebración de contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo, que empezará a correr su termino el día de apertura o conversión del hotel.

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

2.1.2.4 Principales Clientes

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

- a) *Segmento corporativo o de negocios.* Lo integran los huéspedes que trabajan en grandes empresas, con estancias frecuentes, tarifa preferencial y que generalmente cubren su estancia a crédito.
- b) *Segmento grupal.* Son grupos de huéspedes que se hospedan en el hotel durante uno o varios días, con motivo de una reunión de trabajo, evento, convención o curso, entre otros.
- c) *Segmento de placer.* Estancias individuales, de parejas o familias, entre otros, que visitan el hotel en viajes de placer.
- d) *Aerolíneas:* Son miembros de tripulación (huéspedes muy frecuentes), o viajeros ocasionales que adquieren un paquete que incluye hospedaje.

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

Al cierre de 2014 los 20 (veinte) principales clientes, de los 31 (treinta y uno) hoteles representaron en todos los casos ingresos por el 11.4% (once punto cuatro por ciento) en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 9.0% (nueve por ciento) y el 49.0% (cuarenta y nueve por ciento).

Los clientes incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores: automotriz, tecnología, telecomunicaciones, eléctrica, acero, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minera, educación, entre otros. Se tiene una base de clientes diversificada.

2.1.2.5 Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2014, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95%

del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

Régimen Fiscal

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en 2014 en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs.

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

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

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

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

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

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

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento)¹ sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga

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

en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando la Emisora eximida de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la LISR.

Conforme al artículo segundo del Decreto Legislativo publicado el 11 de diciembre de 2013 en el Diario Oficial de la Federación, se abrogó la LIETU, por lo que a partir del 1° de enero de 2014, las actividades desarrolladas a través de la FIBRA no se encuentran gravadas por el IETU.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

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

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Convenios para evitar la doble imposición

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

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los

beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del

impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

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

2.1.2.6 Recursos Humanos

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

Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene 40 empleados; y (ii) por el Gestor Hotelero quien presta los servicios de la operación hotelera como empresa relacionada.

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

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

Se presenta en los estados financieros de la Fibra un pasivo a largo por beneficios a los empleados que corresponde al reconocimiento de las obligaciones de partes relacionadas del Gestor Hotelero ya que la Fibra es obligado solidario. Para mayor información consultar nota 14 de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este reporte anual.

2.1.2.7 Información del Mercado

Evolución del sector hotelero para viajeros de negocios en México.

La industria hotelera en México destaca por poner en marcha conceptos hoteleros innovadores que se han convertido en referente para esta industria a nivel mundial; como ejemplo de lo anterior se puede mencionar cadenas hoteleras mexicanas que a través del desarrollo de propiedades únicas evolucionaron la forma de hacer hotelería.

Un obligado referente sería sin lugar a dudas la cadena de hoteles “Camino Real” donde el grupo propietario original decidió a mediados de los años sesenta apoyar al gobierno federal en la creación y desarrollo del Hotel Camino Real de la Ciudad de México para ser sede de las Olimpiadas de 1968 y, para tal efecto, encomendó al Arquitecto Ricardo Legorreta la creación de un excepcional inmueble en lo que fuera el antiguo Hospital Inglés de la Ciudad de México.

Años más tarde el mismo grupo desarrolló conceptos arquitectónicos únicos como lo son el antiguo Camino Real Ixtapa (actualmente Brisas Ixtapa), o bien el Camino Real® Cancún (actualmente Hotel Dreams Cancún), eso sin dejar de destacar el Hotel Las Brisas de Acapulco que aun siendo parte fundamental de la cadena nunca utilizó de manera formal la marca Camino Real®.

En aquellos años era práctica común el desarrollar propiedades espectaculares, tanto en tamaño como en monto de inversión, dejando en segundo término a la eficiencia operativa de los hoteles.

Años después hace su entrada al sector una cadena que revoluciona la industria hotelera mexicana y mundial y que va en contra de lo que hasta en ese momento se había desarrollado en México. Su modelo consiste en construir hoteles de tamaño reducido, con localizaciones acertadas creando propiedades muy destacadas como fue el caso de Quinta Real Guadalajara y el Quinta Real Zacatecas, ambos hoteles con menos de 60 Cuartos. En su concepto original, cambiaron la cara de la industria hotelera de lujo en México al permitir que ciudades intermedias como Aguascalientes, San Luis Potosí y Saltillo, entre otras, pudieran tener hoteles de lujo diseñados como hoteles y no adaptaciones de casonas viejas en el centro de las ciudades que fueran habilitadas como opciones para hospedaje de lujo.

Hacia mediados de los años ochenta una alianza estratégica entre Posadas de México y Holiday Inn Inc. llega a término. Así Posadas de México desarrolla su marca Fiesta Americana e inicia un proceso de sustitución de nombre en casi todos hoteles que operaban bajo la marca de Holiday Inn y Holiday Inn Crowne Plaza.

Con la crisis mundial de los años ochenta la construcción de hoteles espectaculares se detuvo, y los grandes desarrolladores y cadenas hoteleras consideran de manera fundamental la rentabilidad en las inversiones hoteleras así como la operatividad de los mismos y detectaron que existe a nivel mundial, donde no es excepción, una falta de oferta hotelera en los segmentos que preceden de mercado inferiores a los hoteles clasificados de lujo. Es decir, la industria percibió la necesidad de desarrollar hoteles que ofrecieran y en donde se pueda ofrecer al huésped en general una opción digna de hospedaje sin tener que pagar los excesos en instalaciones y servicios que no utilizan, y que además le ayuden al operador a reducir sus costos y gastos operativos para ser más eficientes en el desempeño de su función y que al final del día el inversionista pudiera tener retornos interesantes de manera mediata, sin tener que esperar generaciones completas para la recuperación de su inversión. Así nació en 1984 el concepto de hotel de servicio selectos siendo el primer de este tipo de la marca Hampton Inn en aquel entonces una división de Holiday Inn Corporation.

De ahí, en el año 1991 cadenas como Holiday Inn Worldwide crearon otras marcas de Servicios Selectos tales como Garden Court® (prototipo inicial de Holiday Inn Express ®

desarrollado en Inglaterra y aun en operación), Holiday Inn Express®, entre otras, o bien Marriott® con sus conceptos Marriott Courtyard®, Fairfield®, Residence Inn®, entre otros, Carlson® con Country Inn®, Park Inn®, entre otros, Accor® con Novotel®, Ibis®, entre otros, o bien el mismo Posadas de México®, hoy Posadas® con la creación de la marca Fiesta Inn® y en un formato más limitado el producto One®.

En México, Holiday Inn Worldwide, entonces de nacionalidad estadounidense pero propiedad de la empresa inglesa Bass Plc, inició el desarrollo de su marca de Servicios Selectos, siendo la apertura del primer hotel Holiday Inn Express® un verdadero suceso en la industria hotelera nacional ya que con el hotel inaugurado en 1992 en Avenida Garza Sada en Monterrey, Nuevo León se inicia de manera “oficial” el desarrollo de este tipo de hoteles en la República Mexicana. El éxito de este hotel fue tal, que inmediatamente este tipo de hoteles comenzó a desarrollarse en México.

Pocos meses después y con un formato muy similar, también en la Ciudad de Monterrey, un grupo de hombres de negocios encabezados por Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, hoteleros independientes y propietarios del hotel de negocios más grande que existía en Monterrey y en el norte de México, el Hotel Rio®, establecieron el primer “Hampton Inn” en México, el cual construyen en Avenida Universidad y, dos años después, el mismo grupo con una clara visión de negocios, inauguró con la misma marca el primer hotel de aeropuerto de esa ciudad.

Desde la apertura del hotel Holiday Inn Express® en la Avenida Garza Sada, la marca Holiday Inn Express® hoy en día cuenta en México con 37 hoteles en operación. Lo anterior implica que se ha abierto en promedio más de un hotel por año, eso sin contar el gran número de acuerdos de franquicias ya otorgados para el desarrollo en otras ciudades. Por su parte, los hoteles Hampton Inn by Hilton® cuentan con 15 hoteles en el país.

Los hoteles de Servicios Selectos atractivos y tienen crecimiento notable en México. Es un formato que no implica en el desarrollo del hotel grandes extensiones de terreno; con localizaciones más flexibles y mejor orientadas hacia el mercado evitando formatos rígidos y poco eficientes. Las inversiones por hotel son relativamente pequeñas y están dedicadas a la construcción del negocio fundamental de la hotelería: el Cuarto, evitando instalaciones excesivas. En cuanto alimentos y bebidas se refiere, se destinan espacios más pequeños que en los hoteles de Servicio Completo en las áreas de salones y áreas públicas, además de que se definen puntualmente los servicios que el mercado objetivo requiere y sin exceder el formato establecido por las marcas que se usen. Fibra Inn tiene hoteles de Servicio Completo donde la demanda hotelera así lo requiere. Adicionalmente, Fibra Inn ha incursionado en la compra de hoteles de Servicio Limitado ya que es un formato con altos niveles de rentabilidad al igual que los Servicios Selectos en donde el desempeño lo respaldan las marcas globales que operamos en este segmento manejando tarifas más económicas.

Adicionalmente, este formato de hoteles acompañado de una operación profesional dedicada evita que los cambios económicos cíclicos afecten de manera importante el desempeño de la propiedad.

La Economía Mexicana

Desde el 2010 la economía mexicana ha tenido un desempeño favorable cuando se le compara a Canadá, Estados Unidos u otros países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (“OCDE”). México ha experimentado un crecimiento más rápido en el PIB, menores tasas de desempleo e inflación moderada, lo cual es consistente con un crecimiento en el ingreso *per-cápita* sustentable. De conformidad con la OCDE, México continuará exhibiendo estas tendencias en el futuro próximo.

Indicadores Macroeconómicos

	<u>Inflación</u>				<u>PIB Tasas de Crecimiento en</u>				<u>Desempleo</u>			
	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Términos Reales</u>				<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
					<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>				
México	4.1	3.6	3.3	3.9	3.9	3.8	3.3	3.0	5.2	5.0	5.0	4.6
USA	2.1	1.8	1.1	1.3	1.8	2.8	1.9	2.6	8.9	8.1	7.4	6.5
Canadá	2.9	1.6	1.4	1.5	2.6	2.0	1.8	2.0	7.5	7.3	7.1	6.9
OECD	2.7	2.4	1.4	1.6	2.0	1.5	1.3	2.2	8.0	8.0	7.9	7.5

Fuente: OCDE Economic Outlook. http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/ocde/economics/ocde-economic-outlook-volume-2014-issue-1_eco_outlook-v2014-1-en#page6

Desde una perspectiva macroeconómica, el gobierno mexicano ha instituido y mantenido una política fiscal disciplinada y una prudente política monetaria por un largo período de tiempo. Esta política ha creado un ambiente de bajas tasas de interés históricas y un apalancamiento manejable del sector público.

Indicadores Financieros

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014(e)</u>
Saldo del Sector Público (% del PIB)	-0.4	0.0	N/D
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.5	-1.5
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	0.5	1.0
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.0	4.0
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	---	N/D

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe2015_140905_vf.pdf

Información del 2014 estimada y N/D se refiere a información no disponible.

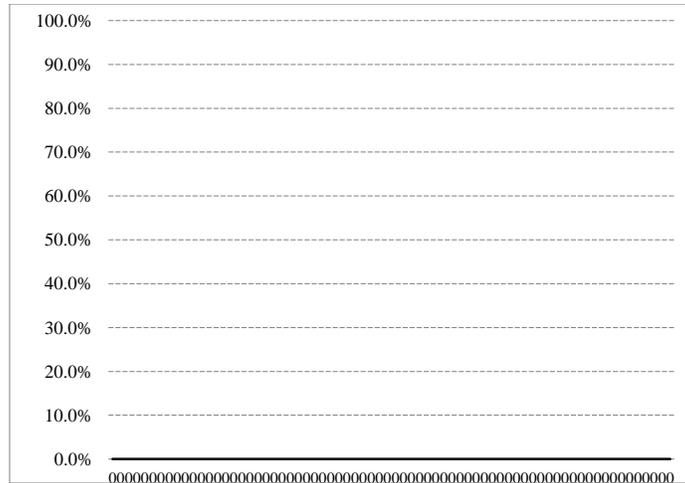
México gradualmente ha empezado a beneficiarse de una serie de reformas estructurales implementadas a lo largo de dos décadas. Mientras que el TLCAN es probablemente el más importante, esta serie de reformas también incluye la reforma del sistema de Seguridad Social; la autonomía del Banco de México;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

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

La inversión extranjera directa apoya a la actividad industrial y ayuda a estimular el crecimiento del empleo, el cual es importante para la industria hotelera. Como se indica en la tabla anterior, México ha disfrutado un crecimiento estable de la inversión extranjera directa.

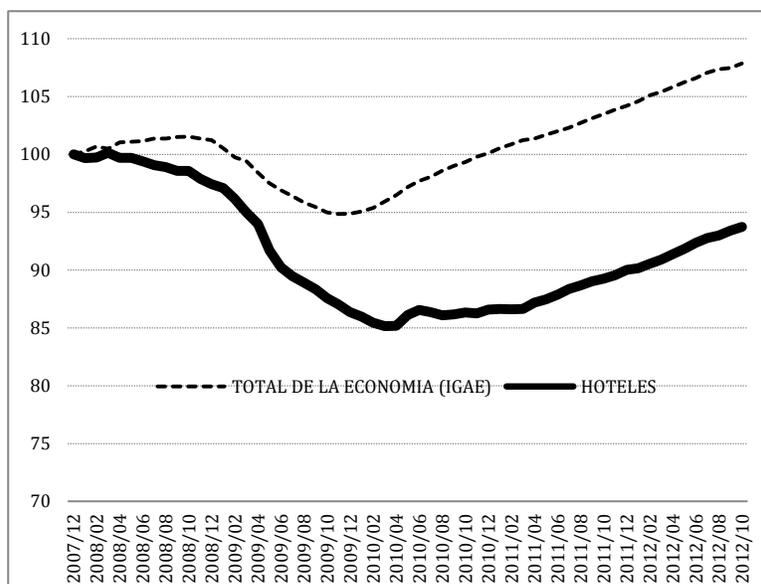
El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios, está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera cayó 21.78% entre su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

Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel



Fuente: INEGI

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



Fuente: INEGI.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: Reporte de HVS (2013)

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

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

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

	Total de Hoteles	Total de Cuartos	Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
			% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	24	2,409	13	21	38	41	50	37
Chihuahua	23	2,360	43	46	9	11	48	43
Coahuila	12	1,114	17	16	25	33	58	51
Hermosillo	19	2,460	11	11	26	32	63	57
León	31	3,394	23	34	35	38	42	28
Mérida	22	2,693	45	39	18	26	36	35
Oaxaca	15	1,410	7	7	27	40	67	52
Puebla	30	3,340	30	44	27	27	43	29
Querétaro	27	3,788	33	34	33	34	33	32
Saltillo	19	2,411	26	33	32	32	42	35
San Luis Potosí	21	2,840	24	25	43	39	33	36
Tampico/Altamira	24	2,385	38	33	13	14	50	52
Toluca	23	2,660	43	45	26	26	30	29
Veracruz	39	4,377	15	12	18	25	67	63
Villahermosa	24	2,905	33	37	17	22	50	41
Subtotal	353	40,546	27	30	26	29	47	41
Área Metropolitana México	158	25,096	35	47	18	23	46	30
Guadalajara	67	10,673	27	35	21	23	52	42
Monterrey	73	10,703	56	64	8	8	36	28
Subtotal	298	46,472	37	47	19	22	44	31
Total	651	87,018	32	40	21	24	46	36

Fuente: Reporte HVS (2013)

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

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

Hoteles de Servicios Selectos en México

<u>Marca de Franquicia</u>	<u>Propietario</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de Hoteles en México</u>
Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	61
City Express®	City Express	Mexicana	55
Holiday Inn Express®	IHG	Inglesa	37
Ibis®	Accor	Francesa	14
Hampton Inn®	Hilton	Americana	12
NH Hotels®	NH	Española	12
City Junior®	City Express	Mexicana	9
Marriott Courtyard®	Marriott	Americana	8
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	7
La Quinta®	La Quinta	Americana	4
City Suites®	City Express	Mexicana	3
Hilton Garden Inn®	Hilton	Americana	2
Novotel®	Accor	Francesa	2
Total			214

Fuente: Esta información esta información fue recopilada a partir de una encuesta de la web de cada empresa y, de acuerdo con estos sitios web, se precisa a partir de noviembre de 2012. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. No asumimos ninguna obligación de actualizar esta información.

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

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

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

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 3 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de 236 billones de pesos en 45 meses. Esperamos ver que esta aceleración continúe en los siguientes meses.

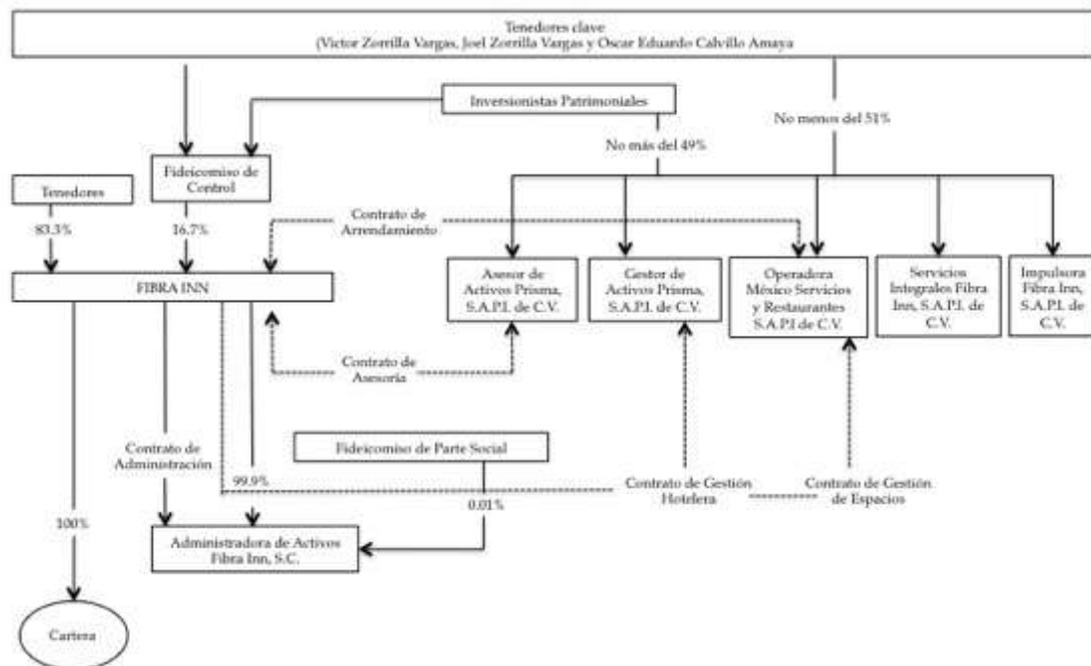
Tamaño de la Industria de Fibras en México

	<u>Número de FIBRAS</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Marzo 17, 2011	1	6,830 millones de pesos
Enero 31, 2013	3	75,847 millones de pesos
Diciembre 31, 2014	10	236,710 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

2.1.2.8 Estructura Corporativa

El siguiente diagrama muestra la estructura al 31 de enero de 2015, en donde se reflejan lo cambios derivados de la compraventa de acciones de Operadora México, SIFINN e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. por parte de los accionistas originales (Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo) a los inversionistas patrimoniales:



Al 31 de Enero de 2015

2.1.2.9 Descripción de los Principales Activos

En 2013 se llevó a cabo la Emisión inicial de CBFIs y se realizaron también una serie de transacciones, (las "Transacciones de Formación") en virtud de las cuales se consolidó la Cartera Inicial. Esta estuvo conformada por 8 (ocho) propiedades, que conformaron la Cartera de Aportación y 6 (seis) propiedades adicionales, que conformaron la Cartera de Adquisición (incluyendo una propiedad por la que ya se había celebrado un contrato de compraventa sujeto a que se llevara a cabo la Emisión inicial). Como parte de las Transacciones de Formación, se realizaron operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los ocho bienes inmuebles de la Cartera de Aportación, recibieron un total de 95,882,190 CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Las propiedades de la Cartera de Aportación encuentran ubicadas seis entidades federativas: Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas. Estas propiedades representan un total de 1,613 cuartos o aproximadamente 66.6% de la Cartera Inicial.

Además, Fibra Inn tenía la opción de compra (no exigible) respecto a cinco propiedades de la Cartera de Adquisición y se celebró un contrato de compraventa respecto a una sexta propiedad. Los hoteles de esta cartera de Adquisición se encuentran ubicados en cinco Entidades Federativas: Jalisco, Estado de México, Nuevo León, Puebla y Quintana Roo. Al 31 de diciembre de 2013, estas propiedades contaban en conjunto con 810 cuartos o aproximadamente 33.4% del total de cuartos en la Cartera Inicial. Durante el 2014, se adicionaron 150 cuartos en estos hoteles de la Cartera de Adquisición, sumando un total de 960 cuartos.

En virtud de lo anterior, que se llevó a cabo la Emisión Inicial de CBFIs y las Transacciones de Formación, la Cartera Inicial estuvo integrada por 14 propiedades que representaron aproximadamente 2,423 cuartos al momento de la Emisión Inicial.

Asimismo, en cuanto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, la Cartera Inicial está afiliada con diversas marcas y franquicias internacionales hoteleras. Estas propiedades cuentan con una ubicación accesible, sobre o cerca de autopistas, aeropuertos, zonas industriales, centros comerciales y avenidas importantes, zonas industriales, cercanía de oficinas y comercios, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica y económica favorable y densamente pobladas.

Las futuras propiedades tienen y/o se buscará que estén sujetas a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, afiliados con Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites®, Hampton Inn by Hilton® y otras franquicias internacionales tales como Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn® by Marriott®, Wyndham®, Wyndham Garden®, Microtel®, NH Hoteles®, Hilton Garden Inn®, Four Points by Sheraton®, entre otros. Fibra Inn operará hoteles bajo un modelo probado que incluye una plataforma de ventas global asociado a los sistemas de reservaciones y programas de lealtad de estos franquiciantes así como a las plataformas globales de reservaciones de servicios de viaje, plataforma nacional de reservaciones y ventas, contratos de servicios de hospedaje que se celebren con empresas clientes para sus viajes de negocios, juntas y eventos.

Posterior a la conformación de la Cartera Inicial hemos realizado adquisiciones adicionales de tal forma que nuestra Cartera, al 31 de diciembre del 2014, es la siguiente:

Año terminado el 31 de
diciembre de 2013

Año terminado el 31 de
diciembre de 2014

	<u>Marca</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Segmento</u>	<u>Cuartos</u>	<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>	<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerias-Obispado	Selecto	223	63%	917	575	72%	932	667
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo Zona Aeropuerto	Selecto	227	64%	1085	697	56%	1,128	637
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa Zona Industrial	Selecto	145	54%	814	442	57%	885	508
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro Tecnológico	Selecto	178	67%	1095	739	62%	1,108	690
5	Holiday Inn Express	Saltillo Zona Aeropuerto	Selecto	180	68%	1103	746	60%	1,150	687
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez- Las Misiones	Selecto	182	63%	894	562	70%	894	623
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca Zona Aeropuerto	Selecto	280	56%	921	518	47%	953	448
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	72%	905	648	68%	1,005	687
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara- Centro Histórico	Completo	199	67%	1,111	741	67%	1,152	766
10	Holiday Inn Express	Guadalajara UAG	Selecto	196	64%	1,135	723	52%	1,135	590
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	30%	791	240	35%	795	274
	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Selecto	90	48%	965	465	53%	956	505
13	Holiday Inn	Puebla-La Noria	Completo	198	76%	1,001	764	74%	1,010	747
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	150	58%	850	491	61%	1,048	641
15	Camino Real	Guanajuato	Completo	155	56%	1227	691	56%	1,352	760
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	79%	649	512	54%	814	521
17	Marriott	Puebla	Completo	296	74%	1158	853	66%	1,267	842
18	Holiday Inn	Coyoacán	Completo	214	55%	1001	549	62%	1,043	650
19	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150				54%	829	452
20	Wyndham Garden	León Centro Max	Limitado	126				75%	867	647
21	Holiday Inn ⁽¹⁾	Tampico Altamira	Completo	205				58%	941	542
22	Aloft Guadalajara Las Américas	Guadalajara	Selecto	142				43%	1,134	483
23	Wyndham Garden	Silao Bajío Aeropuerto	Limitado	143				32%	675	214
24	Wyndham Garden	Chihuahua	Completo	118				44%	912	399
25	Casa Grande	Delicias	Completo	89				37%	818	301
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108				46%	794	362
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	113				52%	665	348
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129				26%	586	152
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113				68%	675	459

30	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	217		49%	1,421	697		
31	México Plaza	Guadalajara Andares	Limitado	186		43%	794	344		
Desarrollos ⁽²⁾										
32	Fairfield Inn & Suites	Coatzacoalcos	Limitado	180						
33	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180						
34	Fairfield Inn & Suites	Cd. Del Carmen	Limitado	180						
Total del Portafolio ⁽³⁾				5,718	62%	983	608	59%	1,116	598

(1) El hotel Holiday Inn Tampico Altamira tiene 105 habitaciones en construcción, las cuales empezarán a operar en 2015.

(2) Los hoteles en Desarrollo son hoteles en construcción, por lo que no tienen indicadores operativos históricos; el desarrollo del hotel Fairfield Inn & Suites está suspendido debido a cambios en las condiciones de mercado.

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

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

Ver sección “2.6. Patrimonio del Fideicomiso, 2.6.1 Inmuebles propiedad del fideicomiso, 2.6.2 Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos y 3.1 Informe de Creditos Relevantes” del presente Reporte Anual.

2.1.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

2.1.2.11 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

El 13 de marzo de 2013 Fibra Inn realizó la colocación inicial de CBFIs por un valor de aproximadamente Ps. \$4,834,683,033. El precio de oferta de CBFIs fue de \$18.50 pesos mexicanos y se emitieron en total 261,334,218. Con la emisión de estos certificados, el número de CBFIs en circulación era de 258,334,218. Los recursos netos de la primera emisión, se destinaron principalmente a pagar el precio de la compra de la Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a la Cartera de Aportación. Los recursos remanentes se destinaron a satisfacer requerimientos de capital de trabajo y realizar adquisiciones de inmuebles adicionales.

Suscripción de CBFIs del 21 de noviembre de 2014

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

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

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

2.1.2.12 Dividendos y Política de Distribución

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

distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

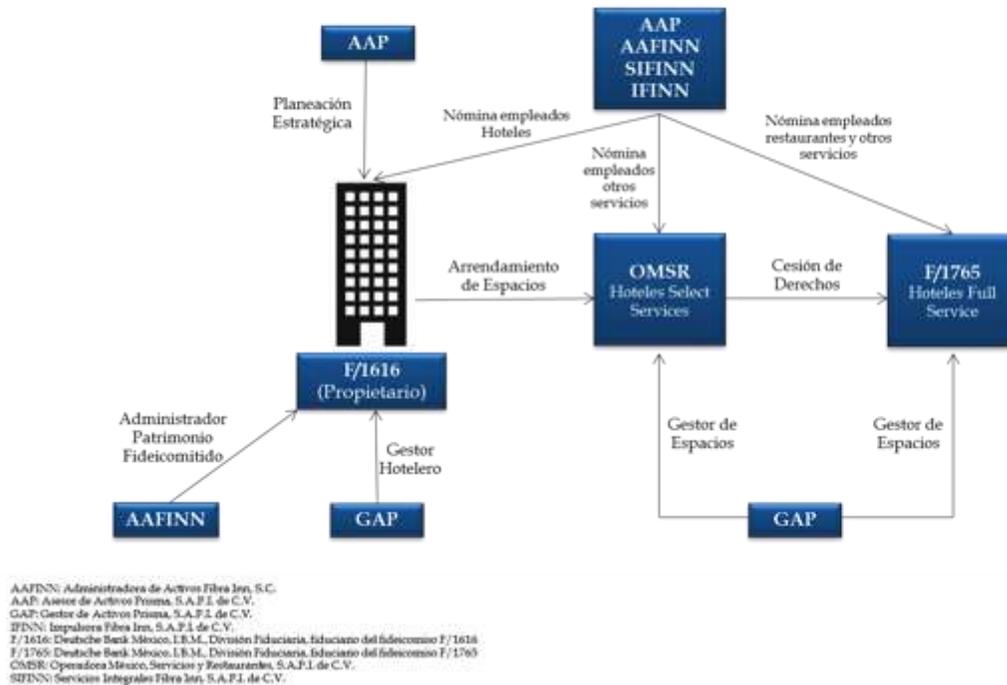
- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones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

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

Para montos específicos sobre la distribución pagado durante el año ver sección “3.2 Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación” del presente Reporte Anual.

2.2 Administradores y Principales Tenedores

Diagrama de Operación



El 3 de febrero de 2015, se informó sobre cambios a la estructura organizacional mediante el reforzamiento del equipo de alta dirección, para hacer frente al crecimiento.

Estos cambios surtieron efectos a partir del 16 de febrero de 2015 y permitirán a Fibra Inn cumplir su visión de negocio para convertirse en la Fibra hotelera líder en el mercado, que opera con marcas internacionales. Esta decisión se tomó derivada del reciente levantamiento de capital que acelera el ritmo de crecimiento para los próximos dos años. La estructura organizacional se refuerza para asegurar un óptimo proceso de inversión, mejorar la eficiencia operativa y la rentabilidad para seguir entregando resultados atractivos a sus tenedores.

Es importante recalcar lo siguiente:

- (i) Estos cambios permitirán a los Sres. Victor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad;
- (ii) Asimismo, se reforzará la organización de frente a la nueva dimensión y expansión esperada de la Fibra;
- (iii) Finalmente, la contratación de directivos claves no tiene costo adicional para la Fibra, debido a que son gastos propios del Asesor y/o las empresas filiales de éste.

Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico - Como hasta ahora se ha desempeñado, el Sr. Zorrilla llevará el liderazgo del Comité Técnico. Se concentrará en generar el crecimiento que contribuya al valor de la Fibra y en vigilar el gobierno corporativo.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General - En este cargo ejecutará la visión y estrategia de crecimiento a largo plazo de Fibra Inn, principalmente enfocado en tres áreas: (i) la vigilancia para la operación rentable por medio de la maximización de los ingresos, la implementación de procesos, el servicio al cliente y el asegurar que se cuente con el talento necesario bien capacitado, evaluado y remunerado en todos los niveles de la organización; (ii) la identificación de oportunidades para adquisición y desarrollo de propiedades; y (iii) la generación de valor para el accionista.

Joel Zorrilla Vargas, Vicepresidente de Estrategia Corporativa - Está a cargo de aspectos estratégicos de la Fibra en cuanto a la relación con las cadenas internacionales, los propietarios de hoteles para canalizar oportunidades de adquisiciones y la relación con inversionistas clave. Vigilará aspectos de mejora continua para asegurar la máxima contribución del capital humano y llevará el liderazgo de los proyectos de sustentabilidad y de responsabilidad social.

Los siguientes ejecutivos reportan al Director General:

Rafael de la Mora Ceja, Director General de Operaciones Hoteleras - El Sr. de la Mora trabajó en Grupo Posadas desde 1994 hasta la fecha ocupando los puestos de: Director Corporativo de Operaciones, Director General de Hotelera Posadas, Director de la Oficina de Transformación y Estrategia, Director General de Administración, Director General Resorts - Sudamérica y Posadas USA, Director General Norte, Occidente, Director General de Hoteles Fiesta Inn y Director Administrativo de Hoteles Fiesta Americana. En 1994 fue Gerente Senior de Hospitality Consulting Group en Andersen Consulting y por 10 años fue Director General del Villa Vera Hotel & Racquet Club. Adicionalmente, fue Vicepresidente de la Asociación Nacional de Cadenas de Hoteles. El Señor de la Mora es Licenciado en Contaduría Pública de la Universidad La Salle, tiene estudios en Cornell University - School of Hotel Administration - es egresado del Programa de Dirección de Empresas D1 del IPADE y ha cursado programas de liderazgo en Gallup University.

Fernando Rocha Huerta, Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas, desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de Business Process Outsourcing, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en Cendant Corporation (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Señor Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales con responsabilidades de Finanzas, Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Aeropuertos e Infraestructura. Fue Subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Portafolios en Royal Holiday de Grupo Costamex; Gerente de Relación

con Inversionistas en Industrias Bachoco; Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. El Sr. Aliaga es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA de MIDE Instituto de Empresa en Madrid España.

Para ver información detallada respecto del Administrador, del Asesor y del Gestor Hotelero, ver sección “2.7 Contrato y Acuerdos” del presente Reporte Anual.

2.2.1 Comité Técnico

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

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2014:

<u>Miembro</u>	<u>Edad</u>	<u>Suplente</u>
Victor Zorrilla Vargas	61	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	52	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	57	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	53	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	58	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	56	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	49	Roberto S. Woldenberg
José Antonio Gómez Aguado de Alba	47	Santiago Pinson Correa
Marcelo Zambrano Lozano*	59	
Adrián Garza de la Garza*	62	
Rafael Gómez Eng*	61	
Everado Elizondo Almaguer*	71	
Héctor Medina Aguiar*	64	

(1)Al 31 de diciembre de 2014.

*Miembro Independiente.

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros del Comité Técnico:

Victor Zorrilla - Presidente del Comité Técnico y Director General - Edad 61 años, graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por “The Wharton School” (Universidad de Pennsylvania). Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de la hotelería.

Tras recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por “The Wharton School” en 1978, comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), Conglomerado líder en México en el ramo de comida y bebida con más de \$14 billones de dólares de ventas el último año, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del “Hotel Río” (394 Cuartos) (en aquel entonces “Río DoubleTree” y actualmente “iStay”) hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo “Grupo La Fe” que más tarde sería conocida como “Optima Hoteles de México”, como CEO de ésta empresa desarrolló el primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995, desarrolló un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 desarrolló el primer Courtyard By Marriot® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express®, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express® fue vendido a su otro socio a 8x múltiplo EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de Servicios Selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de siete a ocho hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn y otros dos que se encuentran en desarrollo (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coahuila y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la

Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños desamparados en México). Actual Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - Director de Operaciones - Edad 52 años, graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Cuenta con más de 26 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, "Hotel Rio®" en Monterrey, (posteriormente "Hotel Rio Doubletree®" y actualmente "I-Stay"). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como COO de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard By Marriot® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express fue vendido a su otro socio a 8x EBITDA múltiple. Durante su estancia en la compañía y como COO fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como COO participó en el desarrollo en 2002 del Hotel Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 participó en el desarrollo del Hotel Hampton Inn® Torreón, vendió a 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de Servicios Selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de 7 a 8 hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación, Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto. Como COO de esta compañía ha sido administrador del día a día de las propiedades. Bajo su administración, las propiedades de la marca Hampton Inn® han sido constantemente reconocidas por su excelencia, recibiendo varios premios, incluyendo "Promus International Hotel of The Year". En 2001 junto con su hermano Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en

todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada “Prisma Proyectos de Calidad”, la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Actualmente representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director de Finanzas. Edad 58 años, se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México. Cuenta con más de 26 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 34 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los \$1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de “Plaza La Silla”, un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una “sociedad conjunta” (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by Marriot® en Latinoamérica en 1998 y en 2001 creó el concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Óptima Express, el cual se desarrolló en 2001, donde fue responsable de las actividades de construcción de los dos primeros hoteles y de obtener el financiamiento y las actividades administrativas de los cuatro hoteles. En 1995 comenzó el exitoso desarrollo, construcción y operación de parques industriales y edificios bajo la marca “Stiva”, al inicio como responsable de todas las operaciones y en 1997 se concentró solo como Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de “Stiva”, Oscar desempeñó un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, “Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán”, donde “Stiva” actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de “Aceros RGC” con doce

instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra, se desempeña como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 8x EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital". Miembro desde el año 1999 y Ex Vice-Presidente, Secretario y Presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF, el prestigioso Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, el cual cuenta entre sus miembros con los ejecutivos líderes de México en Finanzas.

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

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

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

Adrián Jasso. El Sr. Jasso tiene más de 27 años de experiencia en banca de inversión, inversiones de capital privado y operaciones. Es socio cofundador de Indigo Capital, LLC, firma de asesoría financiera y de inversiones de capital privado con base en Nueva York desde 1998. Previamente fue Vicepresidente en las áreas de Fusiones y Adquisiciones y de Mercados de Capital cubriendo Latinoamérica en J.P. Morgan & Co. en Nueva York. Desde el 2003 ha sido consejero de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ; consejero propietario de Preferred Service LLC desde el 2007, Torrecom Partners y de Wedderspoon Organic. Es ingeniero Mecánico por el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y obtuvo un MBA con concentración en finanzas en The Wharton School of the University of Pennsylvania en 1993.

Jose Antonio Gómez Aguado de Alba. El Sr. Gómez Aguado es fundador y director de Investia Asesores Financieros, firma dedicada a la estructuración de operaciones de banca de inversión. Es miembro independiente del comité de inversión de Afore Invercap. Trabajó en Banco Santander desde 1996 hasta el 2011 ocupando los puestos de Director Adjunto de la Banca Mayorista, Director de Tesorería, Director Ejecutivo de Renta Fija y Director Divisional de Mercado de Dinero, desempeñándose en este mismo puesto en Casa de Bolsa InverMéxico y Casa de Bolsa Inverlat. Es miembro del Consejo de Administración de Proveedor Integral de Precios, Central de Corretajes y es asesor del Comité de Riesgos para Banco Regional de Monterrey. El Sr. Gómez Aguado tiene una Licenciatura en Economía de la Universidad Panamericana.

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

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

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

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

administración de diversas empresas incluyendo Minera Autlan, Grupo Financiero Banorte, entre otras.

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

El Fideicomiso permite que cada miembro propietario del Comité Técnico cuente con un suplente, mismo que podrá representarlo en sesiones del Comité Técnico en caso de encontrarse, el primero de los mencionados, imposibilitado para asistir a las mismas. Los miembros del Comité Técnico serán elegidos o, en su caso, ratificados cada año en la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs.

No obstante que de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, la intención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes, y que 5 de los 11 miembros del Comité Técnico en ejercicio después de la Oferta sean Miembros Independientes. Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Tenedores Relevantes y Personas Relacionadas de los Tenedores Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) Directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) Cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes;
- (iii) Accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes;
- (iv) Clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente,

prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

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

Elección del Comité Técnico

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

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Tenedores de CBFIs que a través del Fideicomiso de Control, mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, mediante dicho Fideicomiso de Control; el cual tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Tenedores de

CBFIs a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por

escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

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

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

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

Facultades del Comité Técnico

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

- (i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y

adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

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

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

- (vii) Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (viii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato

de Asesoría, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. Cuando el Asesor sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, deberá efectuar la designación de un asesor sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Asesoría respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

- (ix) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria, del Asesor y demás personas contratadas por el Fiduciario.
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Asesor y el Administrador.
- (xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xiii) En su caso, aprobar a solicitud del Asesor (i) la modificación de los Criterios de Elegibilidad y (ii) la modificación a los Contratos de Arrendamiento por consecuencia de ajustes en las bases para el cálculo de la renta respectiva; en el entendido que para dichas modificaciones será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xiv) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:
 - A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

- B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesor deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) del Fideicomiso.

- (xv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

- A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Asesor; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Asesor

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por

ciento)del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Asesor; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

G. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

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

- (xvi) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xvii) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Asesor, y en su caso designar a la persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.
- (xviii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y en su caso al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos. No obstante lo anterior, el Administrador y/o el Asesor podrán instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.

- (xix) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- (xx) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.
- (xxi) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (xxii) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

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

- (xxiii) Establecer el Comité de Nominaciones.
- (xxiv) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines señalados y los operadores de los mismos, en su caso, autorizar la celebración de contratos de operación y/o gestión respectivos y otros necesarios al efecto, debiendo contar en todo caso con la recomendación del Asesor.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría y en el Contrato de Administración, según corresponda.

Remuneración

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 25 de abril de 2014, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico a cantidad de Ps. 30,000 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 25,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones, Comité de Prácticas e Inversiones y Comité de Vigilancia de Créditos.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que pudiera afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

2.2.2 Comité de Prácticas e Inversiones

El Comité de Prácticas e Inversiones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Los Miembros Independientes que lo integran pueden invitar a miembros del Comité Técnico designados por un Inversionista Institucional (conforme al término definido que se establece en la LMV) que detente 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a sus sesiones y deliberaciones, con voz pero sin voto alguno. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de:

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (iii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Asesor como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de bienes inmuebles, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

2.2.3 Comité de Auditoría

El comité de auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de:

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (ii) Discutir los Estados Financieros Consolidados relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Asesor y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (v) Requerir al Asesor, al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, del Representante Común y del Fiduciario.

- (ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común del Asesor, del Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

2.2.4 Comité de Nominaciones

Se tiene un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

- (i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico, así como para su recomendación al Asesor y al Administrador;
- (ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;
- (iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses;
- (iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;
- (v) Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico; y

(vi) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

2.2.5 Comité de Vigilancia de Créditos

El Comité de Vigilancia de Créditos se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico. El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por Héctor Medina Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Rafael Gómez Eng, Óscar Eduardo Calvillo Amaya y Alejandro Javier Leal Isla Garza.

Este comité tiene la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en sus caso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽¹⁾
<ul style="list-style-type: none"> ● Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera ● Protección del Patrimonio del Fideicomiso 	<ul style="list-style-type: none"> ● Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ● Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles ● Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Órgano de administración del negocio ● Aprobar la Emisión de CBFIs ● Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso⁽¹¹⁾ ● En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas) ● Designar al Asesor Fiscal y Contable ● Aprobar reformas a 	<ul style="list-style-type: none"> ● Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ● Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ● Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes ● Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables 	<ul style="list-style-type: none"> ● Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones ● Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico ● Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ● Evaluar el desempeño de los altos directivos ● Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité
<p>Gestor Hotelero</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración 	<p>Administrador</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Realizar la administración diaria de las 			

<p>Fideicomiso de Control</p> <ul style="list-style-type: none"> •Nombrar al presidente del Comité Técnico •Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación 	<p>operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.</p>	<p>los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas⁽⁸⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables • Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico 	<p>Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo
	<p>Asamblea de Tenedores</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación • Retirar y nombrar al Representante Común⁽⁶⁾ • Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso • Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma al Certificado de Emisión Mexicano⁽⁶⁾ • Remover al Asesor, al Administrador y al Gestor Hotelero sin que medie Conducta de Destitución⁽⁷⁾ • Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso⁽⁷⁾ • Terminar el contrato de fideicomiso⁽⁷⁾ • Liquidar los activos⁽⁷⁾ • Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores⁽⁷⁾ • Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁶⁾⁽⁹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar políticas de endeudamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor⁽⁴⁾ • Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾ • Designar asesores legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario su contratación • Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría • Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoría • Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría • Aprobar estados financieros consolidados, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores • Establecer y reformar las políticas de inversión • Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal • Nombrar miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas (distinto al presidente) • Nombrar al 	<ul style="list-style-type: none"> • Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo • Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico • Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico • Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico 	<ul style="list-style-type: none"> • Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces • Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal
				<p>Comité de Nominaciones⁽¹⁰⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico • Monitorear y revisar cuestiones de independencia • Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos • Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico
				<p>Comité de Vigilancia de Créditos⁽¹¹⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

- secretario del
Comité Técnico
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones
 - Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador y del Asesor con el Contrato de Asesoría
 - Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes)
 - Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia⁽⁸⁾
 - Aprobar acuerdos de asociación de voto
 - Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso
 - Aprobar la Emisión de CBFIs
 - Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes

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

- (9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los Estados Financieros Consolidados Auditados más recientes del trimestre anterior.
- (10) El comité de nominaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
- (11) El comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 5 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.

2.2.6 Principales Tenedores

La siguiente tabla establece cierta información con respecto a las personas y entidades que tienen un beneficio económico en los CBFIs en circulación:

<u>Titular</u>	No. de CBFIs	Porcentaje del total de CBFIs
Fideicomiso de Control ⁽¹⁾	72,979,169	16.7%

⁽¹⁾ Comprende los miembros no independientes del Comité Técnico, directivos y los directivos del Asesor, Administrador y el Gestor Hotelero así como Arrendatarios afiliados dueños de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico conformado inicialmente con 9 miembros (en el entendido que puede tener hasta 17 miembros).

Para mayor información relativa a los principales Tenedores de CBFIs, favor de ver la sección “2.3.1 Fideicomiso de Control” del presente Reporte Anual.

2.3 Otros Convenios

2.3.1 Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) que los fideicomitentes transmitan y el fiduciario del Fideicomiso de Control adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios del Fideicomiso de Control; (ii) que el fiduciario del Fideicomiso de Control lleve a cabo la adquisición de CBFIs en la oferta pública del Fiduciario y los mantenga en la cuenta bursátil; (iii) que el fiduciario del Fideicomiso de Control maneje y administre la cuenta bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho fideicomiso; (iv) que el fiduciario del Fideicomiso de Control ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico de dicho fideicomiso; y (v) en su caso y en los términos del Fideicomiso de Control, su fiduciario transfiera a los fideicomisarios la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta de intermediación bursátil individual que corresponda.

Después de la Oferta, los Tenedores Clave fueron fideicomisarios respecto de los CBFIs aportados por los fideicomitentes de dicho Fideicomiso de Control.

De igual forma, conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los Inversionistas Patrimoniales aportarán recursos en efectivo a efecto de que el fiduciario de dicho fideicomiso adquiriera CBFIs en la Oferta.

Prohibición de enajenación de CBFIs

Adicionalmente, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Control, los CBFIs que sean fideicomitados al patrimonio de dicho fideicomiso, no podrán enajenarse de conformidad con lo siguiente:

A través del Fideicomiso de Control, se han establecido las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Indigo Capital si éste lo requiere, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación de hasta el 100% de los CBFIs en

cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable para hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, se estableció que las disposiciones en materia de restricción de enajenación de CBFIs a que se refiere el párrafo anterior, sólo podrán modificarse una vez que hayan transcurrido 5 (cinco) años a partir de la fecha de la Oferta y durante dicho período, la cláusula del Fideicomiso de Control que lo establece no podrá ser modificada,, inclusive con el consentimiento unánime de todas la partes de dicho Fideicomiso.

Mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación podrá nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico.

2.3.2 Convenios de Adquisición de Inmuebles

A través de los convenios de adquisición de los inmuebles por los cuales adquirimos propiedades mediante la aportación de sus actuales propietarios, una vez aprobado el *due diligence* y una vez que se cumplan los criterios de elegibilidad se escritura y paga el inmueble para añadirlo al portafolio.

2.3.3 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso de Garantía CIB/2111

El contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía con derechos de reversión número CIB/2111, celebrado con CIBANCO, Institución de Banca Múltiple. Los fideicomitentes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616, y Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Los Fideicomisarios son: en primer lugar, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple y en segundo lugar, los propios fideicomitentes cada uno con respecto a los bienes aportados.

A continuación se incluye un extracto de las Cláusulas más relevantes del Fideicomiso:

...

SEGUNDA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

a. Fideicomitentes: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. (F/1616)

Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I de C.V.

b. *Fiduciario: CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.*

c. *Fideicomisarios en Primer Lugar: Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de agente de garantías, por cuenta y para el beneficio de los Acreedores bajo el Contrato de Crédito.*

d. *Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los propios Fideicomitentes, cada uno con respecto a los bienes aportados.*

e. *Obligado Solidario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. (F/1765)*

TERCERA. CREACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cada uno de los Fideicomitentes en este acto constituye un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión con el Fiduciario, y por este medio transfiere, cede y transmite al Fiduciario, para los efectos y conforme a los términos:

1. Fibra Inn

- a. Hoteles Iniciales*
- b. Mobiliario y Equipo*
- c. Los Ingresos por Servicios de Hospedaje*
- d. Pólizas de Seguro*
- e. Contratos de Arrendamiento*
- f. Contratos de Operación*
- g. Contratos de Cobertura*

2. Operadora

- a. Derechos Fideicomisarios de Operadora*

CUARTA. FINES DEL FIDEICOMISO

4.1 Los fines del presente Fideicomiso son los siguientes:

a. *Garantizar, para el beneficio del Fideicomisario en Primer Lugar, con la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, el cumplimiento puntual de las Obligaciones Garantizadas, es decir, el cumplimiento puntual y total hasta por la cantidad de \$2,300,000,000.00-dos mil trescientos millones de Pesos, Moneda Nacional, intereses (ordinarios y moratorios), comisiones, y cualesquier otras cantidades debidas conforme al Contrato de Crédito y cualesquier otras obligaciones debidas conforme a los demás Documentos del Crédito, incluyendo, sin limitación, todas las obligaciones de pago a cargo del Acreditado conforme a los Contratos de Cobertura; en tanto las Obligaciones Garantizadas permanezcan insolutas, el Fiduciario será el único propietario del Patrimonio del Fideicomiso y administrará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo expresamente establecido en este Contrato y en las disposiciones legales aplicables;*

b. *Que el Fiduciario reciba y sea el titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del presente Contrato y, de ser aplicable, de conformidad con las instrucciones recibidas por las Partes, según corresponda; en el entendido que, el Fiduciario deberá permitir a Fibra Inn operar y administrar, directamente o a través de los Operadores, de conformidad con los términos del Contrato de Crédito, los Hoteles, salvo que una Notificación de Incumplimiento o*

Solicitud de Ejecución hubiere sido entregada al Fiduciario, en cuyo caso los Hoteles serán operados por la persona que, en su caso, sea nombrada por el Fideicomisario en Primer Lugar. Los Fideicomitentes y el Fideicomisario en Primer Lugar en este acto reconocen que el Fiduciario no es ni será considerado como parte del Contrato de Crédito o de los Documentos del Crédito (distintos del presente Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Aportación) y por lo tanto eximen al Fiduciario de toda responsabilidad derivada de la operación y administración que Fibra Inn, directamente o a través de los Operadores, lleve a cabo de los Hoteles.;

c. Que el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones previas y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar celebre los Convenios de Aportación;

d. Sujeto a lo previsto en los párrafos (i) y (k) siguientes, que el Fiduciario mantenga el Patrimonio del Fideicomiso, ejerza, o permita el ejercicio de, los derechos pertenecientes al mismo de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato, y lleve a cabo los actos necesarios para la protección del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del presente Contrato, las leyes aplicables y, de ser aplicable, de conformidad con las instrucciones recibidas por las Partes, según corresponda;

e. Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso para recibir los Ingresos por Otros Servicios, los Ingresos por Servicios de Hospedaje, los Ingresos por Cobertura, el Saldo Mínimo de la Reserva de Intereses y los Recursos Obtenidos por Pérdidas, según corresponda, y cualquier otra cuenta que sea necesaria con el propósito de llevar a cabo los fines de este Contrato, según lo instruya por escrito el Fideicomisario en Primer Lugar; en el entendido que el Fiduciario notificará por escrito a los Fideicomitentes y al Fiduciario del Fideicomiso F/1765 la apertura de las Cuentas del Fideicomiso.

f) Que el Fiduciario invierta las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas.

g) Que el Fiduciario disponga de cualesquier fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima del presente Contrato.

h) Que el Fiduciario, al recibir una notificación por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar declarando que todas las Obligaciones Garantizadas han sido pagadas y satisfechas en su totalidad o que se deba llevar a cabo la liberación de todo o de una parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con y sujeto al Contrato de Crédito, (i) revierta a los Fideicomitentes la titularidad de todos los derechos y activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, liberados a partir de dicha fecha y (ii) en la medida en que sea necesario entregue a los Fideicomitentes la posesión física y/o jurídica, según sea el caso, total o parcial del Patrimonio del Fideicomiso aportado por los Fideicomitentes, y que a dicha fecha mantenga el Fiduciario de conformidad con este Contrato.

i) Que el Fiduciario inicie el procedimiento de ejecución establecido en la Cláusula Novena del presente Contrato, inmediatamente después de que reciba una Solicitud de Ejecución por parte del Fideicomisario en Primer Lugar.

j) Que el Fiduciario, una vez que hubiere recibido de parte del Fideicomisario en Primer Lugar una Notificación de Incumplimiento, retenga en las Cuentas Receptoras del Fideicomiso las cantidades depositadas en las mismas y aplique dichas cantidades exclusivamente conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar y conforme al orden de prelación previsto en el apartado B. de la Cláusula Séptima del presente Contrato.

k) Que el Fiduciario autorice a Fibra Inn, y Fibra Inn por medio del presente Contrato se encuentra autorizado y asume la obligación de llevar a cabo todas las acciones necesarias o requeridas en relación con los Hoteles de conformidad con el Contrato de Crédito, tales como el pago de los Impuestos Inmobiliarios, de servicios públicos y de primas por concepto de Seguros o renovación de dichas primas (cuando sea aplicable) y para realizar cualesquiera y todas las construcciones, obras de mejoras y de conservación autorizadas de conformidad con el Contrato de Crédito. Para dichos efectos, Fibra Inn está autorizado por virtud del presente Contrato, y asume la obligación de presentar y obtener cualesquiera y todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias a efecto de cumplir con cualesquiera y todos los requerimientos legales a cumplirse en relación con el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las leyes aplicables y reglamentos, incluyendo los necesarios para la fusión o subdivisión, urbanización, construcción o remodelación del Patrimonio del Fideicomiso, así como obtener los certificados de uso de suelo correspondientes, licencias de ocupación, licencias de operación y, en general, cualquier otra licencia, permiso, aviso, autorización o comunicación que sea requerida a efecto de operar adecuadamente el Patrimonio del Fideicomiso en el curso ordinario de negocios.

l) Que el Fiduciario solicite, o procure que un tercero solicite, previas instrucciones que reciba para tales efectos en términos del presente, y obtenga cualesquiera y todas las Aprobaciones Gubernamentales o de un tercero, de cualquier naturaleza, que sean necesarias o recomendables a fin de cumplir con los fines de este Contrato y/o para ejercer los derechos del Fiduciario conforme al presente.

m) Que el Fiduciario prepare y entregue los reportes previstos en este Contrato, y cualquier otra información solicitada razonablemente por escrito por el Fideicomisario en Primer Lugar y/o los Fideicomitentes en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la fecha en la cual el Fiduciario reviva dicha solicitud por escrito.

n) Llevar a cabo cualesquiera otros actos, que (i) previo a una Notificación de Incumplimiento o Solicitud de Ejecución, sean instruidos por el Fideicomisario en Primer Lugar, respecto de asuntos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso y (iii) una vez cumplidas las Obligaciones Garantizadas, según lo confirme por escrito el Fideicomisario en Primer Lugar, sean instruidos por los Fideicomitentes.

o) En general, realizar todas las actividades necesarias para cumplir con los fines del presente Contrato, de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores o en cualquier otra cláusula del presente Contrato y las instrucciones que se giren al respecto.

QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO; CONVENIOS DE APORTACIÓN

El Patrimonio del Fideicomiso comprenderá los siguientes bienes y derechos:

- a. Los Bienes Fideicomitidos;
- b. Los Hoteles Adicionales que transmita Fibra Inn (o cualquier tercero por cuenta de Fibra Inn) al Fiduciario en virtud de un Convenio de Aportación;
- c. El Mobiliario y Equipo relacionado con los Hoteles Adicionales que sean transmitidos al Fiduciario;
- d. Todos los derechos de Fibra Inn conforme a los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Operación celebrados por Fibra Inn en relación con los Hoteles Adicionales que sean transmitidos al Fiduciario, incluyendo, sin limitación, los Derechos de Cobro;

- e. *Todos los derechos de Fibra Inn derivados de las Pólizas de Seguro y los Recursos Obtenidos por Pérdidas correspondientes a los Hoteles Adicionales que sean transmitidos al Fiduciario;*
- f. *Los Ingresos por Servicios de Hospedaje correspondientes a los Hoteles que sean transmitidos al Fiduciario.*
- g. *Cualquier bien o derecho, dinero, contrato, convenio o interés que en cualquier momento se transmita al Fiduciario de conformidad con este Contrato;*
- h. *Cualesquiera montos que en cualquier momento se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso;*
- i. *Cualquier producto obtenido de las Inversiones Permitidas o de la inversión de cualquier cantidad que se encuentre o se hubiera encontrado en las Cuentas del Fideicomiso; y*
- j. *Cualesquier bienes o derechos que en el futuro aporten los Fideicomitentes (o cualquier tercero) para los fines establecidos en el presente Contrato.*

SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Adicionalmente a las obligaciones establecidas en otras secciones, las obligaciones del Fiduciario son las siguientes:

- a. *Que el Fiduciario sea propietario de todos los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso y los aplique y distribuya en los términos del presente Contrato y de conformidad con las instrucciones escritoras que reciba de la Persona con autoridad para emitir dichas instrucciones, conforme a este Contrato.*
- b. *Que el Fiduciario conserve y mantenga el Patrimonio del Fideicomiso para garantizar el pago total y el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas hasta por el valor total del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, el Fiduciario no podrá liberar o revertir los Bienes Fideicomitados a los Fideicomitentes mientras existan Obligaciones Garantizadas insolutas, salvo con la autorización por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, y asimismo el Fiduciario no podrá constituir gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso (excepto por los gravámenes constituidos conforme a los Documentos del Crédito), salvo con la autorización por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar.*
- c. *Que después de recibir una Notificación de Incumplimiento o una Solicitud de Ejecución, el Fiduciario aplique cualesquiera Ingresos por Otros Servicios, ingresos por Servicios de Hospedaje o cualesquiera otras cantidades que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, de conformidad con la cláusula Séptima apartado B del presente Contrato, incluyendo para el pago de las Obligaciones Garantizadas, y revoque los poderes que le hayan sido otorgados a los Fideicomitentes.*
- d. *Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso y aplique cualesquiera cantidades depositadas en la Cuenta de Reserva de Intereses y la Cuenta de Recursos Obtenidos por Pérdidas, de conformidad con la cláusula Séptima apartado A del presente Contrato, incluyendo para el pago de las Obligaciones Garantizadas.*
- e) *Que (i) al momento en que el Fiduciario reciba una notificación por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar en la que declare que todas las Obligaciones Garantizadas han sido pagadas y satisfechas en su totalidad o que se lleve a cabo la reversión y liberación en su totalidad o en parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Crédito y (ii) después del pago de todos los honorarios y gastos documentados del Fiduciario en los términos del presente Contrato, el Fiduciario revierta a los Fideicomitentes la propiedad de todos los bienes y derechos que*

constituyen el Patrimonio del Fideicomiso a partir de dicha fecha única y exclusivamente de conformidad con las instrucciones escritas de los Fideicomitentes.

f) Realizar los registros y asientos necesarios a fin de registrar las cantidades recibidas en las Cuentas Receptoras del Fideicomiso y transferencias realizadas a las Cuentas de Fibra Inn y a la Cuenta de Operadora y proporcionar mensualmente, dentro de los primeros 15 (quince) días hábiles de cada mes, a los Fideicomitentes y Fideicomisario en Primer Lugar, los estados financieros relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso que reflejen los movimientos (cargos y abonos) de las Cuentas del Fideicomiso y demás información prevista.

g) Notificar al Fideicomisario en Primer Lugar y a los Fideicomitentes la información respecto al Patrimonio del Fideicomiso cuando éstos lo requieran o según se establezca en este Contrato.

h) En general, el Fiduciario deberá realizar todas las acciones y actividades que sean necesarias o convenientes (incluyendo, sin limitación alguna, firmar todo tipo de contratos o convenios con terceros, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar y/o de los Fideicomitentes según corresponda conforme a los fines de este Contrato) para asegurar que todos y cada uno de los fines de este Fideicomiso se cumplan (incluyendo, sin limitación, el otorgamiento y protocolización de poderes especiales y cualesquiera otras autorizaciones a favor de los Fideicomitentes, a efecto de ejercer los derechos otorgados a los mismos de conformidad con este Contrato, a menos que una Notificación de Incumplimiento o Solicitud de Ejecución haya sido recibida por el Fiduciario, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar.

SEPTIMA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO

A. Cuentas bancarias, depósitos y transferencias.

a) Apertura de Cuentas.

b) Cuenta Receptora de Ingresos por Hospedaje A.

c) Cuenta Receptora de Ingresos por Hospedaje B.

d) Cuenta Receptora de Ingresos por Otros Servicios A.

e) Cuenta Receptora de Ingresos por Otros Servicios B.

f) Cuenta Receptora de Coberturas de Tasa.

g) Cuenta de Reserva de Intereses.

h) Cuenta de Recursos Obtenidos por Pérdidas.

i) Cuenta Concentradora de Pagos.

B. Distribución de los recursos depositados en las Cuentas Receptoras del Fideicomiso en caso que el Fiduciario reciba Notificación de Incumplimiento o Solicitud de Ejecución.

OCTAVA. INVERSIONES PERMITIDAS

El Fiduciario invertirá cualquier cantidad en efectivo que constituya el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el que se encuentre en las Cuentas del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de Fibra Inn.

...

DÉCIMA. CIERTAS OBLIGACIONES Y ACUERDOS

a) Mientras que cualquiera de las Obligaciones Garantizadas permanezca insoluta, los Fideicomitentes se obligan a:

(i) Mantener la posesión de los Hoteles en buenas condiciones, salvo por el desgaste ordinario de los mismos, sujeto a las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento.

(ii) Sujeto a las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento, hacer que se permita a los representantes, agentes y empleados del Fideicomisario en Primer Lugar y del Fiduciario, inspección los Hoteles o cualquier parte de los mismos.

(iii) Informar al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fiduciario de cualquier circunstancia de la cual un Funcionario Autorizado tuviere conocimiento que afecte o que pueda razonablemente el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

(iv) Abstenerse de vender, ceder, o de otra manera disponer, u otorgar cualquier opción, en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o construir o permitir la existencia de cualquier Gravamen o limitación de dominio sobre, o en relación con, el Patrimonio del Fideicomiso, salvo por lo que, en su caso, se establece en el Contrato de Crédito y/o los Contratos de Arrendamiento.

b) Los Fideicomitentes se obligan a:

(i) Celebrar el presente Contrato ante el Notario Público que designe el Fideicomisario en Primer Lugar,

(ii) Presentar el presente Contrato para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a lugar de ubicación de cada uno de los Hoteles Iniciales, dentro de los 10-diez días calendario siguientes a la fecha de celebración del mismo, así como a proporcionar pruebas documentales al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fiduciario, de la presentación a registro del primer testimonio de la escritura pública que contenga este Contrato,

(iii) Entregar al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar, dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha de firma del presente Contrato, un Certificado de Libertad de Gravámenes, que evidencie el trámite de inscripción del presente Contrato (y la ausencia de cualquier otro Gravamen), y

(iv) Dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la suscripción de este Contrato, entregar al Fiduciario el primer testimonio y al Fideicomisario en Primer Lugar copia certificada del mismo, de la escritura pública que contenga este Contrato, legalmente sellado y registrado ante el o los Registros Públicos de la propiedad que correspondan.

(v) Entregar evidencia de la inscripción del presente Contrato y de cada Convenio de Aportación, en el Registro Único de Garantías Mobiliarios, dentro de un plazo no mayor a 3 (tres) días naturales siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato o del Convenio de Aportación correspondiente; en el entendido que dichos plazos podrán ser ampliados por el Fideicomisario en Primer Lugar de forma discrecional.

DÉCIMA PRIMERA. INFORMACIÓN

El Fiduciario mantendrá un registro y documentación completos de todas las operaciones relacionadas con el presente Contrato, incluyendo de todos los fondos que se reciban o se desembolsen así como de las notificaciones recibidas y enviadas de conformidad con este Contrato.

Cualquier estado financiero presentado a los Fideicomitentes y al Fideicomisario en Primer Lugar, por parte del Fiduciario, será preparado de conformidad con los formatos que han sido institucionalmente aprobados, y deberán contener toda la información que el Fiduciario determine.

...

DÉCIMA TERCERA. DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Fiduciario conviene en cumplir con sus obligaciones y ejercer sus derechos de conformidad con el presente Contrato y con las disposiciones legales aplicables.

(i) El Fiduciario notificará inmediatamente por escrito a los Fideicomitente y al Fideicomisario en Primer Lugar según corresponda de cualquier amenaza al Patrimonio del Fideicomiso de la cual tuviere conocimiento.

(ii) *El Fiduciario tendrá la obligación de otorgar a las personas o entidades que los Fideicomitentes señalen por escrito, los poderes necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso.*

(iii) *En caso que sea necesario llevar a cabo acciones inmediatas en el caso que surja cualquier circunstancia impredecible, cuya intención pueda causar un Efecto Relevante Adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará inmediatamente a las partes del presente Contrato de dicho hecho, y estará facultado para actuar conforme a la legislación aplicable, a efecto de proteger el Patrimonio del Fideicomiso.*

(iv) Los Fideicomitentes y/o el Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, serán responsables respectivamente por los daños y perjuicios que se ocasionen al Fiduciario, actuando por cuenta propia, por no designar a los apoderados a que se refiere la presente Cláusula así como los ocasionados por la actuación de los mismos.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO; GASTOS Y HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario será responsable de llevar a cabo y procurar que se lleven a cabo los términos y condiciones de este Contrato, y actuará exclusivamente de conformidad con las instrucciones escritas que reciba de la parte con derecho a instruírla, de conformidad con este Contrato.

Las Partes expresamente acuerdan que el Fiduciario, en virtud de este Contrato, no contrae obligaciones en su nombre ni por cuenta propia, y su propiedad no estará sujeta a responder por cualquier motivo, a menos que el Fiduciario sea responsable por motivo de daños derivados de su propia negligencia, mala fe, culpa o dolo, de conformidad con la ley mexicana.

El Fiduciario tendrá, entre otras, todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquéllas que se derivan del artículo 391- trescientos noventa y uno de la LGTOC, con respecto al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso y expresamente limitado a tales fines.

...

DÉCIMA OCTAVA. PROHIBICIÓN LEGAL.

De conformidad con el inciso (b) de la fracción XIX-diecinueve romano del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario hace constar que ha explicado inequívocamente a las partes del presente Contrato, el significado y las consecuencias legales de dicha fracción.

...

VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS, COSTOS E IMPUESTOS.

Fibra Inn se obliga a pagar todos los gastos y costos razonables y documentados derivados de la suscripción del presente Contrato y de su formalización así como de cualquier modificación o adición al presente.. De la misma forma, Fibra Inn se obliga al pago de todos los costos y gastos razonables documentados del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar incurridos como resultado de la preparación y suscripción del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES E INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO

a) Notificaciones. *Salvo por lo previsto en el párrafo (b) siguiente, todas las notificaciones, autorizaciones, aprobaciones y solicitudes necesarias o permitidas conforme al presente Contrato o conforme a cualquier otro Documento del Crédito se realizarán por escrito y surtirán efectos cuando se entreguen personalmente, o cuando sean enviadas a las direcciones proporcionadas.*

b) Instrucciones al Fiduciario. *Cualquier instrucción dirigida al Fiduciario será enviada al domicilio del Fiduciario, vía e-mail o a través de cualquier otro medio electrónico o magnético distinto de la entrega en mano, debidamente suscrita por las personas con derecho para instruirle. Los Fideicomitentes, y el Fideicomisario en Primer Lugar, por medio del presente autorizan al Fiduciario a actuar de conformidad con las instrucciones recibidas, y en este acto liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiera surgir del cumplimiento de dichas instrucciones, salvo por la notoria negligencia o dolo del Fiduciario determinada por autoridad competente.*

El Fiduciario no será responsable por cualesquiera actos llevados a cabo de conformidad con las instrucciones emitidas por cualquier Persona autorizada en el presente Contrato para hacerlo, y de conformidad con sus términos y condiciones, y el cumplimiento de dichas instrucciones no le generará responsabilidad alguna.

...

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

...

VIGÉSIMA CUARTA. RENUNCIAS Y RECURSOS ACUMULATIVOS

Los derechos de las Partes conforme al presente Contrato (a) podrán ejercerse con la periodicidad que se requiera, (b) son acumulativos y no excluyentes de otros derechos otorgados en el presente Contrato, los documentos del Crédito o por la legislación aplicable, y (c) podrán ser

renunciados únicamente por escrito y de manera específica. El retraso en el ejercicio o el no ejercicio de cualquiera de los derechos mencionados no significa una renuncia a los mismos.

...

VIGÉSIMA NOVENA. ACTUACIÓN Y LÍMITE DE RESPONSABILIDAD DE FIBRA INN Y DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1765

a) *Las Partes convienen que tanto Fibra Inn como el Fiduciario del Fideicomiso F/1765 comparecen a la celebración del presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de fiduciarios del Fideicomiso F/1616 y del Fideicomiso F/1765, respectivamente, por lo que cualquier obligación a su cargo de dar, de hacer o de no hacer conforme al presente Contrato es asumida y deberá ser cumplida por Fibra Inn y por el Fiduciario del Fideicomiso F/1765, según corresponda, exclusivamente con dicho carácter y con cargo al patrimonio del fideicomiso correspondiente, sin que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, se obligue en lo personal y con su patrimonio propio.*

b) *En su actuación conforme al presente Contrato, Fibra Inn deberá sujetarse a los términos y condiciones del Fideicomiso F/1616 y no podrá actuar discrecionalmente, sino de conformidad con las instrucciones previas del Asesor del Fideicomiso F/1616, Administrador y/o Comité Técnico, según corresponda, conforme a los términos del Fideicomiso F/1616 y en el caso de situaciones no contempladas en dicho Fideicomiso F/1616, actuará conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Asesor del Fideicomiso F/1616.*

c) *En su actuación conforme al presente Contrato, el Fiduciario del Fideicomiso F/1765 deberá sujetarse a los términos y condiciones del Fideicomiso F/1765 y no podrá actuar discrecionalmente, sino de conformidad con las instrucciones previas de la Operadora, conforme a los términos del Fideicomiso F/1765 y en el caso de situaciones no contempladas en dicho Fideicomiso F/1765, actuará conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la Operadora.*

...

TRIGÉSIMA PRIMERA. VALORES PARA EFECTOS REGISTRALES

Las Partes en este acto reconocen y convienen expresamente que todos y cada uno de los Hoteles garantizan en su totalidad las Obligaciones Garantizadas, es decir, el cumplimiento puntual y total de todas las obligaciones del Acreditado y del Obligado Solidario de pagar principal hasta por la cantidad de \$2,300,000,000.00- dos mil trescientos millones de pesos, moneda Nacional, intereses (ordinarios y moratorios), comisiones, y cualesquier otras cantidades debidas conforme al Contrato de Crédito, y cualesquiera otras obligaciones debidas conforme a los demás Documentos del Crédito, incluyendo, sin limitación, todas las obligaciones de pago a cargo del Acreditado conforme a los Contratos de Cobertura. Sin perjuicio de lo anterior, única y exclusivamente para efectos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente, las Partes establecen que (i) el Hotel Hampton Inn Querétaro responderá por la cantidad de hasta \$412,800,000.00 cuatrocientos doce millones ochocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional, y (ii) el Hotel Hampton Inn Reynosa responderá por la cantidad de hasta \$133,000,000.00 ciento treinta y tres millones de pesos 00/100 Moneda Nacional.

**Se hace constar la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A. de Banca Múltiple con CIBanco, S.A. de Banca Múltiple este último en carácter de Fusionada, substituyendo a The Bank of New York Mellon, S.A. de C.V. y extinguiéndose por lo tanto, fusionada a partir del 24 de Abril de 2014.*

2.4 *Audidores Externos*

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar lo antes posible una vez que esté completado, cada año, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al Fiduciario, nuestro Asesor, el Comité de Auditoría y al Representante Común; y (ii) verificar la información de manera anual, en los reportes anuales del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas y notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por el Comité Técnico previa recomendación del Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

El asesor en materia legal en materia administrativa, inmobiliaria y ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado una opinión sobre las adquisiciones del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal que se incluye como Anexo del presente Reporte Anual. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículo 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

2.5 *Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés*

Fibra Inn está sujeto a que surjan conflictos de interés en la relación con el Asesor de la Fibra, el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del

Gestor Hotelero y del Asesor, y/o son accionistas en las mismas. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para Fibra Inn como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor, el Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos en la Fibra. Por lo anterior se han establecido políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo al Asesor, a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada, de conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas las propiedades que sean enajenadas por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico

a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores Relevantes conjuntamente son propietarios de una posición de CBFIs en circulación por lo que tienen una influencia significativa en Fibra Inn. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 11% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar las actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la terminación del Contrato de Asesoría removiendo así al Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de los activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs en el RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

2.6 *Patrimonio del Fideicomiso*

2.6.1 *Inmuebles Propiedad del Fideicomiso*

Al 31 de diciembre de 2014 la cartera de Fibra Inn estaba integrada por 31 propiedades que representaron 5,718 cuartos, de los cuales 540 cuartos estaban en construcción y 105 que serán ampliados en una de las propiedades. A esta misma fecha, la Fibra tiene ejercida una deuda por Ps. 100.0 millones, y 16 propiedades del portafolio son objeto de garantías fiduciarias y prendarias derivadas de un contrato de crédito bancario firmado el 8 de septiembre de 2014. El portafolio de propiedades está afiliado con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2014:

- Siete hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Playa del Carmen, Ciudad Juárez y Monterrey con un total de 1,362 cuartos cuya ocupación promedio fue de 55.4% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 150 cuartos en hoteles de estas marcas.
- Cinco hoteles operados bajo la marcas Holiday Inn® y Holiday Inn Hotel & Suites® en las ciudades de Monterrey, Puebla, Ciudad de México y Tampico con un total de 752 cuartos cuya ocupación promedio fue de 64.4% al 31 de diciembre de 2014. Se tiene planeada una adición de 105 cuartos para 2015.

- Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 cuartos cuya ocupación promedio fue de 62.3% al 31 de diciembre de 2014.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Wyndham Garden en las ciudades de Irapuato, Celaya, León y Silao. Estas cuatro propiedades comprenden un total de 521 cuartos y su ocupación promedio fue de 57.1% al 31 de diciembre de 2014.
- Un hotel operado bajo la marca México Plaza Guadalajara Andares con un total de 186 cuartos cuya ocupación promedio fue de 43.4% al 31 de diciembre de 2014. Está planeado una conversión a la marca Wyndham Garden en el 2015.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham en las ciudades de Chihuahua, Culiacán, Toluca y Juárez con un total de 463 cuartos cuya ocupación promedio fue de 52.8% al 31 de diciembre de 2014.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 56.2% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 50 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Marriott en la ciudad de Puebla con un total de 296 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 66.4% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2014, se adicionaron 104 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Aloft en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 42.6% al 31 de diciembre de 2014. Este hotel es de reciente inauguración, empezó a operar el 15 de Octubre de 2014.
- Un hotel que opera bajo la marca Crowne Plaza en la ciudad de Monterrey con un total de 219 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 49.0% al 31 de diciembre de 2014. Durante el 2015, se remodelarán 28 cuartos.
- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 40.7% al 31 de diciembre de 2014. El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido a Wyndham Garden en el 2015.

Adicionalmente se empezó la construcción de tres propiedades, estas son:

- Dos hoteles operados bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en las ciudades de Coahuacoalcos y Ciudad de Carmen, con 180 cuartos cada uno. Sin embargo, la construcción del hotel en Ciudad del Carmen fue suspendido temporalmente en marzo de 2015 debido a cambios en las condiciones del mercado.
- Un hotel que operará bajo la marca Courtyard by Marriott en la ciudad de Saltillo y contará con un total de 180 cuartos.

Resumen de Información Operativa por hotel

Marca/Ubicación	2014					2013				
	Tasa de Ocupación	TPD ⁽¹⁾	Revpar ⁽²⁾	Ingreso Cuarto	Total Ingreso ⁽³⁾	Tasa de Ocupación	TPD ⁽¹⁾	Revpar ⁽²⁾	Ingreso Cuarto	Total Ingreso ⁽³⁾
Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerias-Obispedo	72%	932	667	54,273,550	54,957,550	64%	920	589	38,776,135	39,881,246
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	56%	1,128	637	52,758,015	54,546,015	63%	1079	679	45,488,585	54,064,374
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	57%	885	508	26,887,414	27,259,414	55%	809	442	18,926,895	20,054,446
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	62%	1,108	690	44,845,131	45,265,131	62%	1,096	685	39,743,335	41,296,161
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	60%	1,150	687	45,150,984	45,558,984	67%	1,102	734	38,962,330	39,634,445
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez Las Misiones	70%	894	623	41,364,299	41,604,299	63%	871	547	29,384,705	30,011,098
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto	47%	9953	448	45,791,827	46,163,827	55%	913	505	41,699,683	42,959,724
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	68%	1,005	687	49,614,115	51,900,007	71%	908	644	37,629,156	39,572,635
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	67%	1,152	766	25,163,998	25,799,998	69%	1,102	762	14,750,906	18,111,365
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	52%	1,135	590	32,569,364	32,899,945	64%	1,159	739	16,478,610	17,059,058
Holiday Inn Express® / Toluca	35%	795	274	12,712,266	12,832,266	31%	785	246	6,765,796	7,282,938
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	53%	956	505	33,835,270	34,925,923	46%	983	454	14,681,211	15,582,109
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	74%	1,010	747	40,894,782	44,520,234	76%	1,001	765	18,238,566	24,705,093
Holiday Inn / Monterrey Valle	61%	1,048	641	46,357,512	50,477,947	56%	896	505	21,378,726	30,279,221
Camino Real / Guanajuato	56%	1,352	760	33,762,578	38,612,184	61%	1,238	753	10,511,095	19,304,964
Wyndham Garden / Irapuato	64%	814	521	19,393,701	19,789,701	74%	705	519	7,246,050	7,683,632
Marriott / Puebla	66%	1,267	842	67,046,912	75,900,132	73%	1,203	882	21,167,144	35,556,131
Holiday Inn / México Coyoacán	62%	1,043	650	50,734,760	66,632,420	42%	1,005	420	1,168,884	3,532,162
Wyndham Garden / Celaya	54%	829	452	24,744,018	26,367,229					

Wyndham Garden / León Centro Max	71%	867	647	29,763,761	31,263,761					
Holiday Inn / Tampico Altamira	58%	941	542	15,135,500	16,031,135					
Aloft / Guadalajara	43%	1,134	483	18,870,467	19,173,596					
Wyndham Garden / Silao Bajo Aeropuerto	32%	675	214	7,727,721	7,769,471					
Casa Grande / Chihuahua ⁽⁴⁾	44%	912	399	1,238,769	1,613,993					
Casa Grande / Delicias	37%	818	301	723,569	933,345					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Chihuahua	46%	794	362	625,618	632,960					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Culiacán	52%	665	348	1,612,124	1,632,124					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Toluca	26%	586	152	313,655	323,978					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Ciudad Juárez	68%	675	459	2,127,415	2,134,082					
Crowne Plaza / Monterrey Aeropuerto	49%	1,421	697	4,126,082	4,630,987					
México Plaza / Guadalajara Andares	43%	794	344	1,986,249	2,120,241					
Total	59%	1,016	598	832,151,025	884,272,878	61%	982	601	422,997,813	486,570,804

(1) TPD o Tarifa Promedio Diaria.

(2) Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.

(3) Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos

(4) El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido a la marca Wyndham Garden en 2015.

El total de ingresos del año 2013 se refieren a los ingresos antes de adoptar la estructura actual, en donde Fibra Inn actuaba como arrendadora de hoteles. A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio la estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje (“Otros Servicios”) se encuentran ubicados dentro de los 31 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

Diversificación Geográfica

Fibra Inn ha estado trabajando en aumentar la diversificación geográfica de la cartera que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades están ubicadas en 14 estados y 21 ciudades del territorio nacional. A continuación se incluye un gráfico con las ubicaciones de los hoteles.



La siguiente tabla presenta un resumen de los 31 hoteles y 3 desarrollos por Entidad Federativa al 31 de diciembre de 2014:

<u>Entidad Federativa</u>	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (Ps. Millones)	% del total de inversión	Ingresos Totales (Ps. Millones)
Chihuahua	5	607	11%	493.2	8%	46.9
Campeche	1	180	3%	179.2	3%	-
Coahuila	3	587	10%	736.0	12%	100.1
Distrito Federal	1	214	4%	468.0	8%	66.6
Estado de México	3	536	9%	478.0	8%	59.3
Guanajuato	5	676	12%	692.0	11%	123.8
Jalisco	4	617	11%	707.0	12%	80.0
Nuevo León	4	838	15%	1,005.2	17%	162.0
Puebla	2	446	8%	563.9	9%	120.4
Querétaro	1	178	3%	214.8	4%	45.3
Quintana Roo	1	196	3%	143.0	2%	34.9
Sinaloa	1	113	2%	55.0	1%	1.6
Tamaulipas	2	350	6%	144.1	2%	43.3
Veracruz	1	180	3%	162.8	3%	-
Total / Promedio	34	5718	100%	6,042.2	100%	884.3

Nota: El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo del Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad de Carmen debido a los cambios en las condiciones del mercado.

2.6.2 Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Sobre las propiedades añadidas al Fideicomiso, se ha obtenido la opinión de terceros sobre las adquisiciones que se realizaron durante el 2014 y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

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

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

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	72%	63%	58%	51%	52%
Ingreso por Cuartos	54,273,550	46,772,761	39,887,981	34,678,209	38,363,896
Ingresos Totales	54,957,550	48,030,177	40,965,233	35,905,236	39,617,268
TPD	932	917	838	842	908
Revpar	667	575	489	426	471

Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto: Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos

nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	56%	64%	59%	53%	54%
Ingreso por Cuartos	52,758,015	57,778,954	52,734,685	42,397,637	42,211,650
Ingresos Totales	54,546,015	58,803,537	53,665,189	43,445,656	43,119,372
TPD	1,128	1,085	1,071	973	951
Revpar	637	697	635	512	509

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	57%	54%	45%	34%	39%
Ingreso por Cuartos	26,887,414	23,406,043	18,818,940	15,153,203	17,822,587
Ingresos Totales	27,259,414	24,839,381	20,126,063	15,559,264	18,491,161
TPD	885	814	792	846	870
Revpar	508	442	355	286	337

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	62%	67%	62%	48%	34%
Ingreso por Cuartos	44,845,131	47,980,800	43,573,085	33,472,173	13,347,907
Ingresos Totales	45,265,131	49,877,163	45,113,764	34,931,810	13,914,655
TPD	1,108	1,095	1,074	1,081	1,108
Revpar	690	739	669	515	375

Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto: Cuenta con 180 cuartos y está ubicado estratégicamente aproximadamente a 10 minutos del Aeropuerto de Saltillo y de plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, así como aproximadamente 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn by Hilton®

Zona Aeropuerto y el Restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Fibra Inn. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

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

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

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	60%	67%	70%	56%	54%
Ingreso por Cuartos	45,150,984	48,982,967	49,726,787	36,953,368	35,837,374
Ingresos Totales	45,558,984	49,776,282	51,013,057	37,892,205	36,842,196
TPD	1,150	1,103	1,084	1,008	1,018
Revpar	687	744	755	562	545

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

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

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

	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	70%	63%	63%	63%	63%
Ingreso por Cuartos	41,364,299	37,323,366	35,969,108	37,008,400	37,323,366
Ingresos Totales	41,604,299	37,083,225	37,007,964	38,187,618	38,136,070
TPD	894	894	854	881	894
Revpar	623	562	540	557	562

Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto: cuenta con 280 cuartos, incluyendo 42 suites. El hotel está situado dentro de un importante centro comercial y está ubicado aproximadamente a 5 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo López Mateos y de los principales parques industriales y plantas automotrices de Toluca y Lerma. Adicionalmente a su dinámica propia, el aeropuerto de Toluca es subsidiario del aeropuerto de la ciudad de México, especialmente para quienes residen o trabajan en la zona sur-poniente de dicha ciudad. El rápido desarrollo de Toluca se explica en buena medida por la cercanía al gran mercado de consumo de la ciudad de México, que constituye una ventaja competitiva de las industrias. Como capital de Estado, Toluca atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>				
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®		Terreno (m ²)	5,501.100	
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto		Construcción (m ²)	13,630.00	
Inicio de Operaciones	Octubre 2008		Pisos	10	
Formato	Servicios Selectos		No. de Cuartos	280	

<u>Información financiera y operativa</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	47%	56%	49%	72%	79%
Ingreso por Cuartos	45,791,827	52,955,991	48,853,392	46,185,790	45,314,362
Ingresos Totales	46,163,827	54,439,762	50,356,161	47,359,959	47,257,011
TPD	953	921	968	969	877
Revpar	448	518	477	700	690

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	68%	72%	63%	50%	54%
Ingreso por Cuartos	49,614,115	46,803,264	42,781,950	33,688,061	35,316,227
Ingresos Totales	51,900,007	48,560,069	44,090,883	34,630,062	36,589,762
TPD	1,005	905	941	932	900
Revpar	687	648	590	466	489

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	67%	67%	69%	72%	71%
Ingreso por Cuartos	25,163,998	24,331,093	24,578,762	26,470,864	26,216,968
Ingresos Totales	25,799,998	28,972,011	28,766,605	30,687,497	30,016,811
TPD	1,152	1,111	1,084	1,120	1,130
Revpar	766	741	746	806	798

Holiday Inn Express® Guadalajara UAG: Este hotel cuenta con 100 cuartos y se tiene planeada una adición de 99 cuartos más. Está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>			
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m ²)	3,515		
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción (m ²)	8,357		
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	100 ⁽¹⁾		

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	52%	64%	65%	71%	55%
Ingreso por Cuartos	32,569,364	26,400,146	26,969,524	28,695,975	10,001,231
Ingresos Totales	32,899,945	27,405,770	27,816,917	29,864,164	10,573,571
TPD	1,135	1,135	1,142	1,113	1,055
Revpar	590	723	737	786	579

⁽¹⁾ 199 Cuartos en total se espera tener a principios de 2014.

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	61%	58%	67%	52%	46%
Ingreso por Cuartos	46,357,512	35,473,786	40,969,266	31,221,046	26,674,637
Ingresos Totales	50,477,947	52,367,686	58,703,018	48,099,225	37,989,033
TPD	1,048	850	844	838	804
Revpar	641	491	565	432	369

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

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

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

Información financiera y operativa	Año terminado el 31 de diciembre de 31,				
	2014	2013	2012	2011	2010
Tasa de ocupación	35%	30%	31%	41%	37%
Ingreso por Cuartos	12,712,266	11,102,488	11,428,065	14,641,597	13,480,508
Ingresos Totales	12,832,266	11,610,239	14,442,644	19,963,176	14,731,172
TPD	795	791	785	769	779
Revpar	274	240	246	316	291

Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Este hotel cuenta con 145 cuartos y se adicionarán 51 cuartos en el 2014. El hotel está ubicado cerca de la playa en Playa del Carmen y próximo a parques temáticos como Xcaret, Xplor y Xel Há. La Quinta Avenida y el centro de Playa del Carmen también están cerca del hotel lo cual ofrece entretenimiento para toda la familia. El parque temático de Xcaret, uno de los parques de mayor renombre en México, está aproximadamente a 3 kilómetros del hotel. Asimismo, está ubicado cerca de numerosos negocios y de la Avenida Juárez.

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

Resumen		Descripción			
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	10,454		
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m²)	11,725		
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145 ⁽¹⁾		

Información financiera y operativa	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	2014	2013	2012	2011	2010
Tasa de ocupación	53%	43%	42%	38%	38%
Ingreso por Cuartos	33,835,270	24,627,019	21,596,086	18,875,002	18,875,002
Ingresos Totales	34,925,923	25,705,975	23,151,941	20,245,192	20,245,192
TPD	956	965	954	904	942
Revpar	505	465	407	383	357

⁽¹⁾ 206 Cuartos totales se espera que estén disponibles a principios de 2014.

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

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

Resumen		Descripción			
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	5,110		
Ubicación	Puebla-La Noria	Construcción (m²)	16,579		
Inicio de Operaciones	Agosto 2006	Pisos	10		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	150		

Información financiera y operativa	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	2014	2013	2012	2011	2010
Tasa de ocupación	74%	76%	83%	80%	74%
Ingreso por Cuartos	40,894,782	41,809,983	41,098,525	39,834,799	33,697,163
Ingresos Totales	44,520,234	55,801,265	54,849,548	53,247,252	46,141,380
TPD	1,010	1,001	907	913	836
Revpar	747	764	749	728	615

Camino Real Guanajuato. Este hotel cuenta con 105 cuartos y se planea una adición de 50 cuartos para el 2015. El hotel está ubicado en el una antigua Hacienda ubicada en la ciudad

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

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>		
Nombre	Camino Real	Terreno (m ²)	12,400	
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m ²)	13,018.98	
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	105	

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

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

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

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

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

Marriott Puebla. Este hotel cuenta con 192 cuartos y se planea una adición de 100 cuartos para el 2015. El hotel está ubicado en la Avenida Hermanos Serdán, muy cerca de la

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

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Marriott	Terreno (m ²)	17,928.68
Ubicación	Puebla	Construcción (m ²)	11,156.25
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	192

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

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

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

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

<u>Información financiera y operativa</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	62%	55%	65%	55%
Ingreso por Cuartos	50,734,760	42,905,253	67,983,065	42,442,788
Ingresos Totales	66,632,420	92,392,830	134,105,743	82,540,680
TPD	1,043	1,001	1,002	928
Revpar	650	549	652	510

Las siguientes propiedades se añadieron al portfollio durante el 2014:

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

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m²)	6,423.69
Ubicación	Celaya	Construcción (m²)	7,100.34m
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	29 de Abril 2014	Pisos	8
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	150

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	54%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	24,744,018	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,367,229	N/D	N/D	N/D
TPD	829	N/D	N/D	N/D
Revpar	452	N/D	N/D	N/D

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

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

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

Wyndham Garden León Centro Max. Este hotel cuenta con 126 cuartos. El Wyndham Garden León Centro Max es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Blvd.

Adolfo López Mateos, número 2510, Colonia Jardines de Jerez, Ciudad de León, Guanajuato. Se ubica cerca de las áreas industriales y comerciales con mayor desarrollo, junto al Centro Comercial Centro Max, Altacia y Outlet Mulza, a menos de 10 minutos del Recinto Poliforum, Estadio León y la Central Camionera y a 25 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío y Guanajuato Puerto Interior.

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m ²)	7,000.00
Ubicación	León-Centro Max	Construcción (m ²)	8,890.02
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	17 de Enero 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	126

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	71%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	29,763,761	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	31,263,761	N/D	N/D	N/D
TPD	867	N/D	N/D	N/D
Revpar	647	N/D	N/D	N/D

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

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

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

Holiday Inn Tampico Altamira. Este hotel cuenta con 100 cuartos. El Holiday Inn Tampico Altamira es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamita, Tamaulipas. Se ubica a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tampico, a 5 minutos del Puerto Industrial de Altamira y a 20 minutos del centro de Tampico y las playas "Miramar" y "Tesoro" de la zona Sur de Tamaulipas.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	12,120,91
Ubicación	Tampico Altamira	Construcción (m²)	6,246.00
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	30 de Mayo 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos ⁽³⁾	100

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	58%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,135,500	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	16,031,135	N/D	N/D	N/D
TPD	941	N/D	N/D	N/D
Revpar	542	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

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

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Aloft	Terreno (m²)	1,003.87
Ubicación	Guadalajara - Las Americas	Construcción (m²)	8,247.49
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	31 de Abril 2014	Pisos	16
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	18,870,467	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,173,596	N/D	N/D	N/D
TPD	1,134	N/D	N/D	N/D
Revpar	483	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m ²)	4,192.00
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m ²)	1,306.11
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	29 de Abril 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	32%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	7,727,721	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	7,769,471	N/D	N/D	N/D
TPD	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	214	N/D	N/D	N/D

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

Casa Grande Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 cuartos. Casa Grande Chihuahua será convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 y es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuahua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Casa Grande	Terreno (m ²)	18,494.50
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m ²)	11,754.54
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	5 de Diciembre 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	115

<u>Información financiera y operativa</u> ⁽²⁾	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	44%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	1,238,769	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	1,613,993	N/D	N/D	N/D
TPD	912	N/D	N/D	N/D
Revpar	399	N/D	N/D	N/D

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

Casa Grande Delicias. Este hotel cuenta con 89 cuartos. Casa Grande Delicias es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuahua. Se ubica en el corazón de la ciudad con los mejores accesos a las zonas comerciales, edificios de gobierno, parques industriales e instituciones financieras.

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

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

<u>Información financiera y operativa</u> ⁽²⁾	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	37%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	723,569	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	933,345	N/D	N/D	N/D
TPD	818	N/D	N/D	N/D
Revpar	301	N/D	N/D	N/D

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua. Este hotel cuenta con 104 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuahua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca de el Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Terreno (m ²)	4,840.68
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m ²)	4,172.03
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	16 de Diciembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	104

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	46%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	625,618	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	632,960	N/D	N/D	N/D
TPD	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	362	N/D	N/D	N/D

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

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

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán. Este hotel cuenta con 113 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Blvd. Pedro Infante No.2525 Poniente Desarrollo Urbano 3 Rios etapa 4, Culiacán. Se ubica sobre el boulevard donde se encuentran las principales agencias automotrices de la ciudad, frente al campo de golf Country Club, a 7 minutos del Aeropuerto Internacional de Culiacán, a 20 minutos de la zona agrícola, a 1 kilómetro de la central de autobuses y a unos metros de la unidad de servicios estatales y el corporativo Coppel.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Terreno (m ²)	6,149.33
Ubicación	Culiacán	Construcción (m ²)	4,400.75
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	21 de Noviembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	52%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	1,612,124	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	1,632,124	N/D	N/D	N/D
TPD	665	N/D	N/D	N/D
Revpar	348	N/D	N/D	N/D

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

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

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Terreno (m ²)	4,741.00
Ubicación	Toluca	Construcción (m ²)	5,478.11
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	16 de Diciembre 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	129

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	26%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	313,655	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	323,978	N/D	N/D	N/D
TPD	586	N/D	N/D	N/D
Revpar	152	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Terreno (m ²)	2,018.07
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m ²)	4,753.45
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	21 de Noviembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	68%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	2,127,415	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	2,134,082	N/D	N/D	N/D
TPD	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	459	N/D	N/D	N/D

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

Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 cuartos. Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, Colonia Parque Industrial Nexus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.

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

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

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	49%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	4,126,082	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	4,630,987	N/D	N/D	N/D
TPD	1,421	N/D	N/D	N/D
Revpar	697	N/D	N/D	N/D

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

México Plaza Guadalajara Andares. Este hotel cuenta con 186 cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares será convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan. Se ubica a solo unos pasos del Centro Comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del aeropuerto internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

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

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Mexico Plaza	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	3,227.44
Ubicación	Guadalajara Andares	Construcción (m ²)	9,309.10
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	11 de Diciembre 2014	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	186

<u>Información financiera y operativa⁽²⁾</u>	Año terminado el 31 de diciembre de,			
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	1,986,249	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	2,120,241	N/D	N/D	N/D
TPD	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	344	N/D	N/D	N/D

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

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) El hotel se encuentra bajo un régimen de propiedad en condominio, el cual cuenta con un terreno total de 8,844.56m2 de los cuales 3,227.44m2 corresponden al hotel Mexico Plaza Guadalajara Andares.
- (4) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Adicionalmente, se tienen tres hoteles en construcción. Estos son:

Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Este hotel contará con 180 cuartos. Fairfield Inn & Suites Coatzacoalcos será operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No.101 Esquina Boulevard Costero.

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

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Terreno (m ²)	6,585.81
Ubicación	Coatzacoalcos	Construcción (m ²)	7,690.00
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos	7
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	180

Courtyard by Marriott Saltillo. Este hotel contará con 180 cuartos. Courtyard by Marriott Saltillo será operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn. Está ubicado en Boulevard Galerias, Colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila.

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

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

Fairfield Inn & Suites by Marriott Cd. Del Carmen. Este hotel estaba en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenía contemplado con 180 cuartos. El terreno se conserva como propiedad de la Fibra y está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

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

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

Desempeño de los Activos

El portafolio de inmuebles no involucran gravámenes, deudores o derechos de crédito, por lo tanto no existe información a reportar sobre intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, conceptos accesorios, pagos de principal programados, pagos de principal anticipados o pagos de principal obtenidos por la venta o liquidación de activos.

Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales exista el componente hotelero.
- d. Que el Asesor presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que se haya efectuado un *due diligence* o auditoría realizado por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.
- h. Que se cuente con un análisis preparado por el Asesor que justifique con elementos objetivos, cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde al desempeño de mercado) mencionados en el punto anterior.
- i. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

2.7 Contratos y Acuerdos

2.7.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012, y fue modificado con el primer convenio modificatorio celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013 así como en el segundo convenio modificatorio con fecha 30 de Octubre de 2014.. Lleva a cabo operaciones con el fin de pagar impuestos como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2014.

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

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

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

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la nueva LISR aplicable a partir del 1° Enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, los inmuebles que se destienen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Recibe ingresos principalmente del arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que forman

parte del patrimonio fideicomitido y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

Con el fin de calificar como una FIBRA, ha cumplido y seguirá cumpliendo, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos deben estar invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente debe distribuir al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014 y la Regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, con la que cumple con los siguientes requisitos:

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

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

De conformidad con el Fideicomiso, éste tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar

todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, al Administrador y al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

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

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

2.7.2 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusulas más relevantes del Fideicomiso:

“...

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

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

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

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

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. *El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.*

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 y 224 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

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

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

- k. *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
- l. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- m. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
- n. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- o. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*
- p. *Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- q. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- r. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;*
- s. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Asesor;*
- t. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
- u. *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- v. *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- w. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*
- x. *Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según corresponda;*
- y. *Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la*

- información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;*
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;*
 - aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;*
 - bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;*
 - cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;*
 - dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*
 - ee. Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;*
 - ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como “passive foreign investment company” (“PFIC”) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera*

- otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*
 - hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;*
 - ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
 - jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;*
 - kk. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;*
 - ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*
 - mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;*
 - nn. Proporcionar acceso irrestricto al Asesor, al Administrador, o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;*
 - oo. En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;*

- pp. Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y*
- qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

- 6.1 Emisión de CBFIs. *El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, salvo tratándose de la primera Emisión, en cuyo caso la facultad corresponde al Comité Técnico. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.*
- 6.2 Tenedores. *Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.*
- Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.*
- Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.*
- 6.3 Representante Común. *El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.*
- 6.4 Designación del Intermediario Colocador. *El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.*
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. *Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En*

todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
- b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Asesor, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.
- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.
- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

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

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

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

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

...

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.*
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los Estados Financieros Consolidados Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.*
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.*
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.*
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.*

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

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

(vii) *Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.*

(viii) *Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.*

(ix) *Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.*

(x) *Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.*

(xi) *De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales*

dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.*
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.*
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.*
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.*
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.*
- (xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.*

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

...

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

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

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. *Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.*

14.3 Periodicidad. *Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.*

14.4 Origen. *Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:*

- (i) *Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;*
- (ii) *Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y*
- (iii) *Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.*

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que éstas determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

...

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

- a. *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*
- b. *Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;*
- c. *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;*

- d. *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*
- e. *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*
- f. *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;*
- g. *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*
- h. *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*
- i. *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:*

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

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

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

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

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

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

- k. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;*
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;*
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;*
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;*
- o. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;*
- p. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Rembolso de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con*

cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y

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

...

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

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

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

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

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

...

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

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

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

- a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
- b) Será responsabilidad del Asesor o Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFi de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;
- c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;
- d) El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.
- e) El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;
- f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las

multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

- g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*
- h) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2012. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.*
- i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*
- j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

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

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

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

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

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que gravan el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen.

...

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

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

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

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

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

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

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

- a) *El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;*
- b) *La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;*
- c) *La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;*
- d) *La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;*
- e) *Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;*
- f) *Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;*
- g) *La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;*
- h) *El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;*
- i) *El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y*
- j) *En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.*

- 30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.
- 30.5 Pacto expreso. Los Tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.
- 30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.
- 30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

- 30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se

refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

- 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.
- 30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados.
- 30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

- 31.1. Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y

Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 89% de los CBFIs en circulación.

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

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

...”

Se tienen celebrados el Contrato de Administración con el Administrador, el Contrato de Asesoría con el Asesor, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios.

2.7.3 Contrato de Asesoría

De conformidad con el Contrato de Asesoría, el Asesor es responsable entre otras cosas, de la consulta y asesoría en la planeación de largo plazo y asiste en la implementación de decisiones importantes incluyendo sin limitar, lo siguiente:

- (i) La asesoría y recomendación respecto al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas de acuerdo a los objetivos y políticas de inversión;
- (ii) La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de las propiedades;
- (iii) La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca;
- (iv) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

- (v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- (vi) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- (vii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- (viii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;
- (ix) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- (x) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “*due diligences*”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- (xi) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- (xii) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
- (xiii) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;
- (xiv) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas bajo los Contratos de Arrendamiento;

- (xv) Recomendar la ejecución de obras de mantenimiento, reparaciones, mejoras estructurales y gastos de capital; y
- (xvi) En general llevar a cabo todas las actividades necesarias para prestar los servicios bajo el Contrato de Asesoría, excluyendo aquellas responsabilidades delegadas al Administrador bajo el Contrato de Administración.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor bruto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación.

Dicha contraprestación será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los Estados Financieros Consolidados correspondientes a dicho trimestre, el importe de pago será instruido por escrito por el Administrador al Fiduciario. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los Estados Financieros Consolidados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la contraprestación anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la contraprestación anual, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda el monto que se calcule como contraprestación anual, el Asesor deberá devolver el monto excedente al Fideicomiso, en efectivo.

De acuerdo a las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 17 de octubre de 2014 se eliminó la comisión por adquisición de propiedades de 3% (tres por ciento) a favor del asesor estipulado en el contrato de prestación de servicios de asesoría del fideicomiso y esta fue aplicable respecto de los bienes cuya adquisición se aprobó con posterioridad a la fecha de esta Asamblea.

Finalmente y solamente en el caso de que los Bienes Inmuebles no sean arrendados a Personas Relacionadas con los Tenedores Relevantes, el Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Las partes acuerdan que en relación a los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario podrá retener hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación del Asesor establecida en el Contrato de Asesoría, en caso que el Arrendatario respectivo no cubra el monto total de la Renta conforme a cualesquiera de dichos Contratos de Arrendamiento; por lo que el Asesor, de ser el caso, aplique dichos recursos al pago del importe de la Renta de que se trate. Dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el gestor hotelero no es el Gestor Hotelero o si el Arrendatario no es afiliado de Fibra Inn.

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

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

- a. Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos Estados Financieros Consolidados disponibles; y
- b. Si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

2.7.4 Contrato de Administración

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

- (i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;
- (ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;
- (iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;

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

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

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

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

2.7.5 Contratos de Arrendamiento

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a nuestra estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales con terceros; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro de los 31 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con Terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

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

Los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de nuestros Contratos de Arrendamiento representaron aproximadamente el 6% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2014.

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

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

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

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento con Terceros, establecen rentas mensuales fijas, las cuales varían según los metros cuadrados arrendados y oscilan entre \$4,800.00 y \$165,000.00.

Los Contratos de Arrendamientos de los espacios rentados a Operadora México, tienen una duración de 20 años, a partir de la fecha de la firma, renovable automáticamente por un

período de 10 (diez) años adicionales, los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los locales su duración va desde los 2 años a los 10 años.

Con relación a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios, Operadora México cedió a un fideicomiso de administración del que es fiduciario Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso F/1765") los derechos derivados de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso F/1765 paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios es transferida a Operadora México, la cual paga el respectivo ISR. [Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios, la administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable equivalente a un promedio del 15% (quince por ciento) de los ingresos por Otros Servicios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El Fideicomiso F/1765 está inscrito en el registro federal de contribuyentes bajo el No. DBM-131209-N41 y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. Fue constituido mediante la escritura pública número 44,530 en fecha 5 de diciembre de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 con ejercicio en el Distrito Federal. De dicho instrumento se transcribe en lo conducente lo siguiente:

"...PRIMERA. DEFINICIONES. Los términos definidos a continuación tendrán para los efectos de este Fideicomiso, los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como a la plural de los mismos:

"Espacios": significa aquel o aquellos espacios del bien inmueble del cual el Fideicomitente recibe el uso y goce temporal a través de un contrato de arrendamiento, y los cuales se destinarán a la prestación de diversos servicios tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa's, entre otros, pero en todo momento, excluyendo servicios de hospedaje.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.

I.- Constitución. En este acto y sujeto a los términos y condiciones del presente Instrumento, el Fideicomitente constituye con el Fiduciario un Fideicomiso Empresarial de Administración, para lo cual afecta y transmite al Fiduciario, libres de cualquier carga, gravamen o limitación de dominio, la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional) como Aportación Inicial, recursos que se aplicarán a la Cuenta Concentradora.

II.- Aceptación del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su designación como Fiduciario del presente Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente los Fines del Fideicomiso a su cargo, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Instrumento y la legislación aplicable; y (ii) reconoce y acepta la propiedad y titularidad del Patrimonio Fideicomitado y conviene en mantener dicha propiedad y titularidad, únicamente para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula Quinta.

El Fiduciario queda autorizado en este acto para llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el presente

Instrumento y conviene en abstenerse de realizar acciones que puedan impedir o de cualquier otra manera obstruir el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

III.- Denominación. Las Partes convienen que el Fideicomiso que se constituye mediante este Contrato se denomine: "Fideicomiso Empresarial F/1765" (F diagonal uno siete seis cinco).

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. Son Partes en el presente Fideicomiso:

A) FIDEICOMITENTE: OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

B) FIDUCIARIO: DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.

C) FIDEICOMISARIO:- OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. Son fines del presente Fideicomiso:

(a) Que el Fiduciario reciba los derechos de uso y goce temporal de los Espacios que le sean aportados por el Fideicomitente para la operación y explotación de los mismos, en los términos de este Fideicomiso;

(b) Que el Fiduciario a través del Operador o Gestor, opere y explote los Espacios ofreciendo a huéspedes y clientes del hotel que corresponda así como cualquier otro usuario tercero, todos aquellos servicios relativos a la actividad de un hotel que no sean de hospedaje, tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa´s entre otros, según el destino establecido en cada caso y conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente;

(c) Que el Fiduciario por instrucciones del Fideicomitente celebre el Contrato de Operación y/o celebre cualesquiera otros contratos, convenios, o documentos relacionados o que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso a efectos de llevar a cabo la operación y explotación de los Espacios. A tales efectos el contrato respectivo deberá incluir disposiciones relativas al manejo de efectivo, en su caso y la forma en la que se efectuarán los abonos por los servicios prestados en la Cuenta Receptora del Fideicomiso;

DÉCIMA SEGUNDA. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO. La duración de este Fideicomiso será la necesaria para la realización de sus fines, no pudiendo exceder del plazo máximo establecido en la ley para este tipo de contratos, y concluirá además, por cualquiera de los supuestos previstos en el Artículo 357 (trescientos cincuenta y siete) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DÉCIMA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES Y COMUNICACIONES DIRIGIDAS AL FIDUCIARIO.

I.- Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. En todo momento se debe contemplar que las instrucciones deben ser por escrito y debe quedar claro cuál de las Partes deberá girar las mismas al Fiduciario. Asimismo, deberán realizarse conforme a los siguientes elementos esenciales:

(a) Deberán estar dirigidas a DEUTSCHE BANK MÉXICO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. |

(b) Deberán ser enviadas al domicilio convencional del Fiduciario en original debidamente firmada, quedando expresamente establecido que el Fiduciario no estará obligado a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico o magnético que sea diverso a la entrega física o vía fax debidamente firmado.

(c) Deberá el texto de la carta de instrucción hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el presente Instrumento y a las Partes que intervienen en él.

(d) Hacer referencia a la Cláusula del presente Instrumento en donde se establezcan las facultades conforme a las cuales gira la instrucción correspondiente al Fiduciario.

(e) La instrucción deberá ser expresa y clara de aquellos actos que se desean que realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.

(f) Las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos setenta y dos (72) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.

II.- Omisión de Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. La omisión de cualquiera de los rubros señalados anteriormente liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por los resultados de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna...".

De conformidad con lo establecido en los artículos 2029, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y de los códigos civiles para los estados de la República Mexicana, en términos de la cláusula octava de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios y para los fines previstos en el Fideicomiso F/1765, como se menciona anteriormente, Operadora México cedió a favor del fiduciario del Fideicomiso F/1765 todos los derechos de uso y goce temporal de los espacios descritos en los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios para quedar afectos al patrimonio de dicho fideicomiso, quedando el fiduciario facultado para usar, gozar, operar y explotar los espacios conforme a sus propios fines, en el entendido de que el cedente continuará siendo responsable del pago de las rentas correspondientes conforme a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicio. Se hizo constar que no obstante la cesión de derechos, el cedente continuará detentando la posesión de los espacios para lo cual se considerará como un depositario para todos los efectos legales a que haya lugar.

Los hoteles que cuentan con Otros Servicios cedidos al F1765 son los siguientes:

Hotel	
1.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
2.	Holiday Inn® Monterrey Zona Valle
3.	Holiday Inn® Puebla La Noria
4.	Camino Real® Guanajuato
5.	Marriott® Real Puebla
6.	Wyndham Garden® León
7.	Wyndham Garden® Celaya
8.	Holiday Inn® México Coyoacán
9.	Aloft Guadalajara®
10.	Holiday Inn® Altamira
11.	Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto
12.	Hotel Casa Grande® Chihuahua
13.	Hotel Casa Grande® Delicias
14.	Hotel Ejecutivo México Plaza Guadalajara

2.7.6 Contrato de Gestión Hotelera

En virtud de la reestructura que llevó a cabo Fibra Inn, a partir del día 26 de diciembre de 2013, los servicios ofrecidos por el Gestor Hotelero se dividieron en dos secciones, celebrando contratos para cada sección como sigue: 1) Contrato de Gestión Hotelera celebrado directamente con Fibra Inn; y 2) Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios, diversos a la actividad hotelera, celebrado con Operadora México o con el Fideicomiso F/1765 dependiendo de si el hotel es de servicios completos o servicios selectos.

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

Contratos de Gestión Hotelera con Fibra Inn

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

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

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

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

otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

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

- a) Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.
- b) Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.
- c) Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.
- d) Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por habitación por concepto de Programas Comerciales.
- e) Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 5 (cinco) años, 7 (siete) meses y 27 (veintisiete) días para vencer el 21 de agosto de 2019. Se prorroga automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia.

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

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, el Gestor presta al Fideicomiso F/1765 los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

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

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por

escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

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

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

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios para hoteles con servicios selectos, el Gestor presta a Operadora México los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

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

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

2.7.7 Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2014, Fibra Inn tiene celebrados con contratos de franquicia y contratos de licencia con compañías hoteleras mexicanas e internacionales que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton Inn by Hilton® de grupo Hilton Worldwide, Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn® Express® y Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites de IHG® de Intercontinental Hotels Group; Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International; Wyndham Garden® y Mircrotel® Inn & Suites de Wyndham Hotel Group International, Aloft® de W Internacional Inc. (Starwood); Camino Real® de Hoteles Camino Real y Casa Grande® de Hoteles Casa Grande.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de cuatro hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia en 16 países y territorios y que a la fecha cuenta con 2,000 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un desayuno caliente de cortesía (On the House®), internet de

alta velocidad de cortesía en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía “Hampton Inn® 100% satisfaction guarantee”.. La marca Hampton Inn® by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton® Worldwide que es una compañía hotelera internacional que tiene presencia en 93 países y territorios con 4200 hoteles y aproximadamente 690,000 cuartos.

Los Contratos de Licencia de estas cuatro propiedades tienen una vigencia actual de 3 hasta 16 años. Este tipo de contrato requiere que el licenciatarlo, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad en el que el desarrollo del hotel está siendo planeado o haya celebrado un contrato de arrendamiento por el mismo periodo que la licencia. Fibra Inn solicita la licencia directamente a Hampton Inns International Franchise LLC, la cual tiene su oficina central en Estados Unidos. Hampton Inns International Franchise LLC otorga una licencia con una vigencia por hasta 22 años, generalmente con anterioridad al desarrollo del nuevo hotel. Consecuentemente, el término de la vigencia inicia en la fecha de celebración del contrato de licencia. Un nuevo proyecto tarda aproximadamente 2 años en concluir y continúa por otros 20 años con el hotel en operación. Las licencias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2022
Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial	Octubre 2028
Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico	Febrero 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites

Fibra Inn actualmente es propietaria de trece hoteles que operan bajo marcas de la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group). IHG tiene aproximadamente 645,000 cuartos a lo largo de más de 4,400 hoteles en más de cien países. Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con Six Continents Hotels, Inc. para un Crowne Plaza®, cuatro Holiday Inn®, un Holiday Inn®& Suites, cuatro Holiday Inn Express® y tres Holiday Inn Express® & Suites.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario y operador del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto, localizado a dos kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey.

Los Hoteles de las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con acceso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis.. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de cinco hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Con aproximadamente 2,000 hoteles en el mundo, las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de

negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de siete hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Fibra Inn es titular de todos los contratos de franquicia de las propiedades mencionadas anteriormente. Las Franquicias se solicitan directamente a IHG®, quien tiene oficinas en Guadalajara, Jalisco, México, cuando el nuevo hotel está aún siendo planeado o bien cuando se trata de un cambio de propietario. La vigencia de las franquicias inicia a la apertura al público. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2016
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2016
Holiday Inn Express® Playa del Carmen	Noviembre 2016
Holiday Inn Express® Toluca Tollacan	Febrero 2017
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2018
Holiday Inn Express® & Suites® Ciudad Juárez las Misiones	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites® Toluca Zona Aeropuerto	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites® Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029

Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott

Fibra Inn actualmente tiene celebrados cuatro contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott®International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 3,800 propiedades y 19 marcas de hoteles, cuenta con más de 4,000 hoteles franquiciados y gestionados en todo el mundo.

Fibra Inn cuenta con franquicias para un Marriott® en la ciudad de Puebla, Puebla; un Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila en construcción; dos Fairfield Inn & Suites by Marriott en las Ciudades de Coatzacoalcos, Veracruz y Ciudad del Carmen, Campeche. El de Coatzacoalcos está en etapa de desarrollo y el de Ciudad del Carmen está temporalmente suspendido a partir de Marzo de 2015 debido a los cambios en las condiciones del mercado.

Los hoteles de la marca Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios de reuniones de próxima generación hasta servicio al huésped de alta tecnología y mucho más; actualmente Marriott® cuenta con más de 500 establecimientos en todo el mundo . Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar con más de 900 hoteles en todo el mundo. Ofrecen opciones de restaurantes y conexión con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott con más de 700 establecimientos en Estados Unidos, Canadá y México ofrecen servicio de gran valor y

comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplicos espacios para trabajar y personal amigable.

Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Real Puebla	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott Ciudad Del Carmen	Enero 2036

Wyndham Garden® y Microtel Inn & Suites® by Wyndham

Fibra Inn actualmente es propietaria de cuatro hoteles Wyndham Garden® en las Ciudades de Irapuato, Silao, Celaya y León todos en el Estado de Guanajuato, México. y cuatro hoteles Microtel Inn & Suites® en Culiacán, Sinaloa, Ciudad Juárez y Chihuahua, Chihuahua y Toluca, Estado de México ambas marcas de Wyndham Hotel Group International.

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

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

Propiedades	Vencimiento
Wyndham Garden® Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham Garden® Silao	Julio 2029
Wyndham Garden® Celaya	Marzo 2029
Wyndham Garden® León Centro Max	Marzo 2029
Microtel Inn & Suites® by Wyndham Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites® by Wyndham Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites® by Wyndham Ciudad Juárez	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites® by Wyndham Toluca	Diciembre 2029

Camino Real®

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

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

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

Propiedades	Vencimiento
Camino Real Guanajuato	Agosto 2019

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande, ubicados en Delicias y Chihuahua, Chihuahua. Los dos son operados por Fibra Inn por medio de Contratos de Licencia y Uso de Marca celebrados con la Compañía Hoteles Casa Grande. Estos hoteles están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios y también cuentan con infraestructura necesaria para brindar el mejor servicio y todas las facilidades para un viaje de placer.

Las Licencias vigentes a esta fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande® Chihuahua	Diciembre 2015
Casa Grande® Delicias	Diciembre 2015

Aloft®

Fibra Inn es propietario del hotel Aloft Guadalajara, ubicado en Guadalajara, México y tiene celebrado un contrato de Licencia con la Compañía Hotelera Internacional W International, Inc. (Starwood) para operarlo. Los hoteles Aloft forman parte de las marcas del Portafolio de Starwood Hotels & Resorts.

La marca Aloft® cuenta con 80 hoteles en todo el mundo, está enfocada al huésped moderno que busca algo audaz, elegante y único, Aloft® ofrece un look urbano, habitaciones tipo loft y elementos de diseño industrial que lo hacen moderno y todo a un precio accesible para todo tipo de viajero.

Las Licencias vigentes a esta fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Aloft® Guadalajara	Diciembre 2034

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

responsabilidades y practicas estandarizadas, que incluyen de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente y otros a la brevedad.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de licencia o franquicia no es renovable a su terminación y el licenciatario o franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contarán con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante o licenciante otorgan una variedad de beneficios al franquiciatario o licenciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de licencia o franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los licenciantes o franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de licencia y contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia o licencia establecen la terminación anticipada por parte del licenciante o franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos de los contratos de franquicia y contratos de licencia conceden al franquiciatario o licenciario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario o licenciario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

2.7.8 Derechos de Preferencia con respecto a las propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a la Cartera de Aportación

Derechos de Preferencia

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes han acordado otorgar el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clavetendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Tenedores Clave a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir dentro de un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la

notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

Asimismo, de conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por la Fibra; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derecho de Reversión

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

De acuerdo con el Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre la Cartera de Aportación, se procederá conforme a lo siguiente:

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

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

2.7.9 Asuntos Ambientales

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.10 Seguros

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

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

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

TODO RIESGO - DAÑOS	
Aseguradora	ACE Seguros, S.A.
No. de Póliza	25262
Vigencia	17 Jul 2014 - 17 Jul 2015
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerias Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Aeropuerto Zona Industrial
3	Hampton Inn Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Holiday Inn Tampico Altamira
6	Holiday Inn México Coyoacan
7	Holiday Inn Monterrey Valle
8	Holiday Inn Puebla La Noria
9	Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico
10	Holiday Inn & Suites Saltillo Zona Aeropuerto
11	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
12	Holiday Inn Express Toluca
13	Holiday Inn Express Playa del Carmen
14	Holiday Inn Express & Suites Juárez Las Misiones
15	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
16	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
17	Marriott Puebla
18	Wyndham Garden Irapuato

19	Wyndham Garden Celaya
20	Wyndham Garden León Centro Max
21	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
22	Mexico Plaza Guadalajara Andares
23	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
24	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
25	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
27	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
28	Camino Real Guanajuato
29	Casa Grande Delicias
30	Casa Grande Chihuahua
Aseguradora	ACE Seguros, S.A.
No. de Póliza	5209
Vigencia	15 Mayo 2014 - 15 Mayo 2015
31	Aloft Guadalajara

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	Aseguradora	No. Póliza	Vigencia
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerias Obispado	ACE Seguros, S.A.	39301	31 dic 2014 - 31 dic 2015
Hampton Inn by Hilton Saltillo Aeropuerto Zona Industrial	GMX, S.A. de C.V.	MD HOT 1101035	26 feb 2014 - 26 feb 2015
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	ACE Seguros, S.A.	37022	1 may 2014 - 1 may 2015
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	ACE Seguros, S.A.	37021	25 may 2014 - 25 may 2015
Holiday Inn Tampico Altamira	ACE Seguros, S.A.	37270	29 may 2014 - 29 may 2015
Holiday Inn México Coyoacán	ACE Seguros, S.A.	38734	29 nov 2014 - 29 nov 2015
Holiday Inn Monterrey Valle	ACE Seguros, S.A.	37255	31 may 2014 - 31 may 2015
Holiday Inn Puebla La Noria	ACE Seguros, S.A.	37553	24 jul 2014 - 24 jul 2015
Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	ACE Seguros, S.A.	37248	31 may 2014 - 31 may 2015
Holiday Inn & Suites Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	37512	30 jun 2014 - 30 jun 2015

Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	ACE Seguros, S.A	37247	17 may 2014 – 17 may 2015
Holiday Inn Express Toluca	ACE Seguros, S.A	37249	29 may 2014 – 29 may 2015
Holiday Inn Express Playa del Carmen	ACE Seguros, S.A	37254	23 may 2014 – 23 may 2015
Holiday Inn Express & Suites Juárez las Misiones	ACE Seguros, S.A	37853	20 ago 2014 – 20 ago 2015
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	01-11-7000012	22 oct 2014 – 22 oct 2015
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	MD HOT 1101181	15 ene 2015 – 15 ene 2016
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A	37935	29 ago 2014 – 29 ago 2015
Wyndham Garden Irapuato	ACE Seguros, S.A	37855	23 ago 2014 – 23 ago 2015
Wyndham Garden Celaya	ACE Seguros, S.A	39351	10 ene 2015 – 10 ene 2016
Wyndham Garden León Centro Max	ACE Seguros, S.A	39350	10 ene 2015 – 10 ene 2016
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	37246	23 may 2014 – 23 may 2015
México Plaza Guadalajara Andares	ACE Seguros, S.A	39013	1 dic 2014 – 1 dic 2015
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	ACE Seguros, S.A	39256	16 dic 2014 – 16 dic 2015
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	ACE Seguros, S.A	38994	21 nov 2014 – 21 nov 2015
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	ACE Seguros, S.A	39257	16 dic 2014 – 16 dic 2015
Microtel Inn & Suites by Wyndham Cd. Juárez	ACE Seguros, S.A	38987	21 nov 2014 – 21 nov 2015
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	39011	1 dic 2014 – 1 dic 2015
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A	37852	21 ago 2014 – 21 ago 2015
Casa Grande Delicias	ACE Seguros, S.A	39040	5 dic 2014 – 5 dic 2015
Casa Grande Chihuahua	ACE Seguros, S.A	39045	5 dic 2014 – 5 dic 2015
Aloft Guadalajara	ACE Seguros, S.A	39415	14 ene 2015 – 14 ene 2016

Fuente: Fibra Inn

2.8 *Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

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

2.9 *Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones*

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

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

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

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

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

En cuanto a las tarifas que los usuarios pagan por su estancia en las propiedades, se considera que existe una oportunidad adicional de crecimiento. Las tarifas de servicios de alojamiento temporal en el segmento de negocios se encuentran rezagadas respecto del INPC y respecto de los precios que los viajeros pagan por servicios comparables en otros países de Latinoamérica. Se considera que los precios en el segmento de negocios convergerán

gradualmente a las referencias aludidas lo cual hace razonable pensar que puedan incrementarse a tasas ligeramente por encima de la inflación en el corto y medio plazos.

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

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

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

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

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

- **Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones.** La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que el Asesor vaya identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

- **Política de Endeudamiento.** La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

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

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

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

2.10 Políticas Generales de la Emisión

Política de Distribución de Efectivo.

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

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las

Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

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

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Política de Transacciones con personas relacionadas.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, del Tenedor Relevante y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Política de Endeudamiento.

De conformidad con el Fideicomiso, una de las facultades del Comité Técnico es fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

- A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

- B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesor deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) del Fideicomiso.

Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales exista el componente hotelero.
- d. Que el Asesor presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que se haya efectuado un *due diligence* o auditoría llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.

- h. Que se cuente con un análisis preparado por el Asesor que justifique con elementos objetivos cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde a desempeño de mercado), mencionados en el punto anterior.
- i. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.

Extinción del Fideicomiso y liquidación (procedimiento)

De conformidad con el Fideicomiso, el mismo tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

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

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y

cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

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

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

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

El Fiduciario

El Fiduciario deberá llevar a cabo, entre otras, las funciones descritas en la sección de iii) Contratos y Acuerdos en el "*2) Cláusulas Relevantes del Fideicomiso – Décima Sexta*" y deberá mantener el control de la Cuentas del Fideicomiso y realizar ciertas acciones para el Fideicomiso bajo la instrucción de los órganos correspondientes.

El Representante Común

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

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

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Administrador y del Asesor conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- l. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. Solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor;
- o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
- p. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

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

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

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

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

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

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

- (i) la ratificación de los miembros del consejo de administración;
- (ii) la fusión en carácter de fusionante, de la sociedad (la "fusionante"), con CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de fusionada (la "fusionada"), subsistiendo, una vez que surta efectos la fusión la sociedad y extinguiéndose por tanto, la fusionada. Lo anterior, con Fundamento en los artículos 223 y demás aplicables de la ley general de sociedades mercantiles y el artículo 27 de la ley de instituciones de crédito;
- (iii) disminución del capital social de la sociedad;
- (iii) el cambio de denominación de la sociedad, derivado de la fusión, a CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple;
- (iv) la revocación, otorgamiento y ratificación de poderes otorgados por la sociedad; y
- (v) la ratificación y designación de delegados fiduciarios de la sociedad.

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

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

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

Comité Técnico

Para mayor información respecto al Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Comité de Vigilancia de Créditos, favor ver la sección “2.2 Administradores y Tenedores Principales” de este Reporte Anual.

2.11 Valuación

La valuación de las propiedades que Fibra Inn adquiere se realizan una a una, por medio del valuador independiente Profit, el cual cuenta con la experiencia y los recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente sobre las propiedades de las cuales el fideicomiso invierte. Los criterios que el valuador utiliza siguen una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de capital privado con esquemas comunes de descuento a flujos a valor presente.

La valuación de las propiedades se presentó a Marzo de 2013, con la oferta pública inicial y hasta el 31 de diciembre de 2014 no se ha realizado una actualización a la valuación de dichas propiedades.

2.12 Fideicomitente

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

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: Esta sociedad fue constituida mediante escritura pública número 23,201, de fecha 13 de septiembre de 2012, otorgada ante la fé del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público No. 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 134826-1, el 17 de septiembre de 2012.

El Fideicomitente de la FIBRA es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. Es un grupo empresarial líder en México, dedicado principalmente a la prestación de toda clase de servicios de asesoría de administración, operación y desarrollo de hoteles.

Los accionistas fundadores de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. son Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, en partes iguales. Fibra Inn fue fundada por Victor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, quienes provienen de una familia dedicada al negocio hotelero con más de 50 años de experiencia, pionera en dicho negocio en México. Esta sociedad fue constituida para efectos del nacimiento de Fibra Inn, sin embargo a continuación se proporcionan los antecedentes de la familia Zorrilla y la persona que actualmente fungen como los accionistas de dicha sociedad.

Para mayor información ver sección “2. La Emisora, 2.1 Descripción de la Fibra, 2.1.1 Historia y Desarrollo” del presente Reporte Anual.

2.13 Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso. Actualmente, Fibra Inn no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

2.14 Administradores u Operadores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. y el Gestor Hotelero es Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Por otra parte, el Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 y su dirección está a cargo de Victor Zorrilla Vargas (Presidente), Joel Zorrilla Vargas (Vicepresidente de Estrategia Corporativa), Oscar Eduardo Calvillo Amaya (Director General), Rafael de la Mora Ceja (Director General de Operaciones Hoteleras), Fernando Rocha Huerta (Director de Adquisiciones y Desarrollo) y Miguel Aliaga Gargollo (Director de Administración y

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

Para mayor información respecto a nuestro Asesor, nuestro Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección “2.7 Contratos y Acuerdos” del presente Reporte Anual.

2.15 Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

Para la información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección “2.7 Contratos y Acuerdos” del presente Reporte Anual.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2014 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección “3. Información Financiera” del presente Reporte Anual.

2.16 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

A excepción del obligado solidario de la deuda Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1765 mencionado en el apartado “2.3.4 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso de Garantía CIB/2111” del presente Reporte Anual, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3. Información Financiera de la Fibra

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
 Estados Consolidados de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
 (Millones de Pesos)

	2014	2013	Variación Pesos
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,106.7	385.6	721.1
Clientes y otras cuentas por cobrar	82.9	6.8	76.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54.1	42.7	11.4
Impuesto al valor agregado por recuperar	247.5	142.8	104.7
Impuestos por recuperar y otros	8.9	7.7	1.2
Total del Activo Circulante	1,500.1	585.7	914.4
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	6,041.1	4,296.2	1,744.9
Impuestos a la utilidad, diferidos	0.3	0.1	0.2
Activo Intangible y otros activos	19.0		
Total del Activo No Circulante	6,060.4	4,296.2	1,764.1
Total Activo	7,560.5	4,882.0	2,678.5
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores	53.3	11.3	42.0
Acreedores diversos	4.0	4.9	0.8
Otras contribuciones por pagar	13.1		
Pasivo por adquisición de inmuebles	144.7	275.5	130.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	67.3	10.0	57.3
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	10.7		10.7
Anticipo de clientes	4.8	0.2	4.6
Total del Pasivo Circulante	297.9	301.9	4.0
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4.6		
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	2.0	2.0	-
Obligaciones bancarias	66.0		
Instrumentos financieros derivados	0.9		0.9
Beneficios a los empleados	0.2	0.2	0.0
Total del Pasivo No Circulante	73.8	2.3	71.5
Total Pasivo	371.7	304.2	67.6
Patrimonio	6,991.6	4,458.0	2,533.6
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	33.4	14.9	18.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	0.9	0.9
Resultados acumulados	164.7	105.0	59.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,188.8	4,577.8	2,610.9
Total de pasivo y patrimonio	7,560.5	4,882.0	2,678.5

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616

(Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados Consolidados de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido

del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Millones de Pesos)

	2014		2013		Variación Pesos
Ingresos por:					
Hospedaje	832.2	94.1%	8.7	4.3%	823
Arrendamiento de inmuebles	52.1	5.9%	166.9	82.3%	(114.8)
Otros ingresos operativos	0.0		27.2	13.4%	(27.2)
Total de Ingresos	884.3	100.0%	202.9	100.0%	681
Habitaciones	217.3		4.4		212.9
Administración	135.1		10.7		124.3
Mantenimiento	44.3		7.9		36.4
Energéticos	60.0		0.8		59.2
Regalías	56.3		0.3		56.0
Publicidad y promoción	41.0		0.3		40.7
Prediales	5.7		1.9		3.8
Seguros	3.0		1.2		1.8
Total de Gastos de Operación	562.7	63.6%	27.5	13.6%	535.2
NOI	321.6	36.4%	175.4	86.4%	146.2
Honorarios de asesor	26.4		11.6		14.8
Gastos corporativos de administración	28.4		16.3		12.1
Gastos de adquisición ¹	64.3		0.0		64.3
Otros Ingresos, neto	(2.2)		(1.9)		(0.3)
Total de Gastos Indirectos	117.0	13.2%	26.1	12.8%	90.9
EBITDA	204.6	23.1%	149.3	73.6%	55.3
Más: Gastos de adquisición ¹	64.3		0.0		64.3
EBITDA Ajustado	268.9	30.4%	149.3	73.6%	119.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	18.5		14.9		3.6
Depreciación de activo fijo ²	108.3		50.6		57.7
Gastos de adquisición	64.3		0.0		64.3
EBIT (Utilidad de Operación)	77.8	8.8%	83.9	41.3%	(6.1)
Gastos (Ingresos) por intereses, neto	10.8		(41.1)		51.9
Pérdida (ganancia) cambiaria	0.7		(17.0)		17.6
Total de Gastos (ingresos) Financieros	11.4		(58.1)		69.5
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	66.4		142.0		(75.6)
Impuestos a la utilidad	0.2		0.1		0.2
Utilidad neta	66.7	7.5%	142.0	70.0%	(75.4)
Flujo de Operación (FFO)³	257.5	29.1%	207.4	102.2%	50.1

1) Gastos por la adquisición de 11 hoteles efectuada durante el 2014

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

3) Flujo de operaciones: EBITDA Ajustado más ingresos menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria

3.1 Informe de Créditos Relevantes

El 8 de septiembre de 2014, la Fibra firmó un contrato para una línea de crédito bancaria por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles. En este participaron un grupo de instituciones financieras (Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank), para el cual se otorgaron garantías fiduciarias y prendarias, mas no hipotecarias y con amortización al vencimiento. Estas garantías fiduciarias son sobre inmuebles, más no sobre títulos, los cuales se enlistan a continuación. El contrato de crédito se establece sobre un monto global de deuda y no sobre una deuda parcial asignada a cada uno de los inmuebles. La tasa de interés pactada fue TIIIE más 2.5% los primeros tres años, más dos incrementos: 0.25% en los meses 37 al 45 y 0.50% adicional en los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre y el contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por obligaciones bancarias es de Ps. 66.0 millones que se compone de: (i) Ps. 100.0 millones de línea de crédito ejercido; menos (ii) gastos de Ps. 33.9 millones.

Fibra Inn tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

<u>Inmuebles con Garantía Fiduciaria y Prendaria</u>	<u>Avalúo</u>
	(Ps. Millones)
1. Hampton Saltillo Aeropuerto	266.0
2. Hampton Reynosa	66.5
3. Hampton Querétaro	206.4
4. Holiday Inn Express Guadalajara UAG	194.7
5. Holiday Inn Express Playa del Carmen	168.7
6. Holiday Inn Express Toluca Tollocan	82.8
7. Holiday Inn Monterrey Valle	197.0
8. Holiday Inn Puebla La Noria	233.0
9. Camino Real Guanajuato	220.0
10. Hampton Monterrey Galerías	191.8
11. Holiday Inn Express Saltillo Aeropuerto	229.2
12. Holiday Inn Express Cd. Juárez	182.0
13. Holiday Inn Express Toluca Aeropuerto	293.5
14. Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto	183.2
15. Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	113.4
16. Marriott Puebla	388.5

Para mayor información relativa al Fideicomiso de Deuda, favor de ver la sección "2.3.4 Fideicomiso de Deuda" del presente Reporte Anual.

3.2 Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y sus notas incluidos con anexos en este Reporte Anual; los cuales fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., Auditor Externo.

A continuación se presentan los comentarios y el análisis de la Administración sobre los resultados de la operación. Para el análisis de estos estados financieros, se debe tomar en cuenta que, debido al cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable vs. el 2013.

Ingresos

La mezcla de ventas al cierre del 2014 se compone de 31 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 12 hoteles de servicio selecto y 10 de servicio completo.

Al 31 de diciembre de 2014, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 884.3 millones, que representaron un incremento de 335.8% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel es la siguiente: Ps. 325.2 millones ó 36.8% corresponden a hoteles del servicio completo, Ps. 467.1 millones o 52.8% corresponden a hoteles de servicio selecto y Ps. 92.0 millones ó 10.4% provienen de los hoteles de servicio limitado.

Ingresos por Segmento	2014		2013	
	Ps. Millones	%	Ps. millones	%
Servicio Limitado	92.0	10.4%	7.9	3.9%
Servicio Selecto	467.1	52.8%	144.4	71.1%
Servicio Completo	325.2	36.8%	50.7	25.0%
Total de Ingresos	884.3	100.0%	202.9	100.0%

Los ingresos totales de Fibra Inn en el 2014 fueron de Ps. 884.3 millones, de los cuales:

- Ps. 832.2 millones ó el 94.1% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 31 propiedades del portafolio al cierre del 2014 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 52.1 millones ó 5.9% de los ingresos totales son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Las variaciones en ingresos por hospedaje e ingresos por arrendamiento de inmuebles reflejan el cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013; en el que anteriormente se registraban ingresos como arrendamiento de inmuebles y en este 2014 se registran ingresos por hospedaje proveniente de la renta de habitaciones y el arrendamiento de inmuebles corresponde a los ingresos por la renta de áreas comunes.

Gastos de Operación

Los gastos de operación sumaron Ps. 562.7 millones ó el 63.6% de los ingresos totales en comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2013. Esta variación en los gastos de operación

se debió principalmente a un mayor número de hoteles en el portafolio para este 2014. La variación Ps. 535.2 millones es el efecto neto de un mayor gasto de operación debido al incremento en el número de hoteles adquiridos; esto es:

- Un incremento de Ps. 212.9 millones ó 22.4 pp correspondiente a gastos de hospedaje.
- Un incremento de Ps. 124.3 millones ó 10.0 pp correspondiente a gastos de administración.
- Un incremento de Ps. 59.2 millones ó 6.4 pp correspondiente a un mayor gasto en energéticos.
- Un incremento de Ps. 56.0 millones ó 6.2 pp correspondiente a un mayor gasto en regalías.
- Un incremento de Ps. 40.7 millones ó 4.5 pp correspondiente a mayor publicidad y promoción.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI alcanzó 321.6 millones de pesos en el 2014, que significa un incremento anual de 83.4% comparado con 175.4 millones en 2013. El margen NOI de este 2014 fue 36.4%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

Gastos Indirectos

Durante el 2014 se registró un gasto por la adquisición de hoteles en 2014 por Ps. 64.3 millones y representó el 7.3% de los ingresos totales. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es; costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2014.

Excluyendo los gastos por la adquisición de los hoteles incorporados durante el 2014, los gastos administrativos sumaron Ps. 52.7 millones y representaron el 6.0% de los ingresos totales. Esto representa una disminución de los gastos indirectos como porcentaje de los ingresos de 6.8 puntos porcentuales comparados contra 2013.

Los gastos relativos a la administración totales de la Fibra fueron Ps. 117.0 millones para el 2014 y representaron el 13.2% de los ingresos totales; los cuales aumentaron 40 puntos base comparados con los Ps. 26.1 millones del 2013, que representaron 12.8%. Esta variación se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales correspondientes a los honorarios del asesor;
- Un decremento de 4.8 puntos porcentuales en los gastos corporativos de administración;
- Al incremento de 7.3 puntos porcentuales en los gastos de adquisición; y

- Un incremento de 0.7 puntos porcentuales en otros gastos.

Utilidad antes de Impuestos, Depreciación y Amortización (EBITDA)

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 204.6 millones para este 2014, que equivale a un 23.1% de margen sobre los ingresos de la Fibra.

Utilidad Ajustada antes de Impuestos, Depreciación y Amortización (EBITDA Ajustado)

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles en el 2014, el EBITDA Ajustado fue de 268.9 millones de pesos, equivalente a un crecimiento de 80.1% comparado con el EBITDA Ajustado del 2013. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.4%.

Otros Cargos no monetarios

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2014 y corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico será de una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2014 se registró una depreciación contable por Ps. 108.3 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del cuarto trimestre de 2013 se incorporó en los resultados contables el cálculo de la depreciación del activo fijo -propiedades, mobiliario y equipo- en base a la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. En el presente análisis se incorpora para fines de comparación, la depreciación correspondiente en el 2013, la cual fue Ps. 50.6 millones.

Utilidad de Operación (EBIT)

Por tanto, la Utilidad de Operación disminuyó 7.2% al 31 de diciembre de 2014, al registrarse Ps. 77.8 millones ó 8.8% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 83.9 millones del 2013.

Resultado Financiero

Se registraron Ps. 10.8 millones de gastos por intereses neto derivados principalmente de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 0.7 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.4 millones en el 2014 comparado con el ingreso neto de Ps. 58.1 millones en el 2013, derivado de la posición de

efectivo proveniente de la oferta pública inicial en 2013 y la ausencia de pasivos financieros en el 2013.

Utilidad Neta

Como resultado, la Utilidad Neta en el 2014 fue de Ps. 66.7 millones. Si se excluyen los gastos de adquisición por 11 hoteles adquiridos durante el 2014, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 131.0 millones ó 14.8% de los ingresos totales.

Flujo de Operación (FFO)

El Flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 257.5 millones en 2014, que representó el 29.1% de los ingresos totales; que representó un incremento de 24.2% contra el 2013 cuando se registró Ps. 207.4 millones.

Distribución

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos durante el 2014 por un monto de Ps. 237.1 millones, correspondiente a las distribuciones del primero al cuarto trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de 29.8% comparado con el monto decretado en 2013 por 182.6 millones.

Durante el 2014 las erogaciones pagadas por concepto de reembolso y distribuciones a tenedores de certificados fue de Ps. 224.1 millones. Que incluye el pago de distribuciones del cuarto trimestre del 2013, y del primer al tercer trimestre de 2014.

Esto representó 0.7996 centavos por CBFi en 2014 que equivale a un 13.1% de incremento comparado con los 0.7067 centavos por CBFi en 2013. El cálculo de la distribución por CBFi del primero al tercer trimestre de 2014 se realizó en base a 258,334,218 CBFis en circulación. Recordemos que al final de 2014 se realizó la distribución sobre una base mayor de 437,019,542 CBFis después de la suscripción por el aumento de capital, que fue el monto que se utilizó para el cálculo de la distribución del cuarto trimestre de 2014.

Finalmente, el dividend yield anual para 2014 fue de 4.9% basado al precio de cierre de 16.40 pesos por CBFi; el cual compara favorablemente con el dividend yield de 4.1% alcanzado el año anterior.

3.2.1 Resultados de la Operación

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.

- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2014 abarca 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.
 - Se excluyen los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn, los cuales son: México Plaza Guadalajara Andares, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, Casa Grande Chihuahua y Delicias, los cuatro Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Culiacán, Toluca y Ciudad Juárez. Asimismo se excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

Mismas Tiendas Anual			
(22 Hoteles)			
	2014	2013	Variación
Ingresos por hospedaje	800.5	752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 p.p
Tarifa	1,016.5	945.6	7.5%
RevPAR	605.9	579.4	4.6%

Los ingresos por hospedaje en términos de 22 propiedades comparables alcanzaron 800.5 millones de pesos, esto significa un incremento de 6.4% comparado con los 752.1 millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores; y
- A un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.

El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 22 propiedades comparables tuvo un incremento de 4.6% al registrar Ps. 605.9 en el 2014. Esto fue el resultado de un decremento de 1.7 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 59.6%; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.5%, que se ubicó en Ps. 1,016.5 en 2014.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 4.6% se explica como sigue:

Una menor ocupación que muestra:

- Un aumento de 4.2% en el número de cuartos disponibles del 2014 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación prácticamente permanece igual con una ligera variación de 10 puntos base.

El incremento en tarifa promedio de 7.5% vs. 2013 se debe a:

- El beneficio de la reconversión de marca de los hoteles México Plaza que operaron bajo la marca Wyndham Garden en los hoteles de Irapuato, Celaya, León y Silao. Así como, el beneficio de la reconversión de marca del Holiday Inn Monterrey Valle que anteriormente operaba como Wyndham Casa Grande.
- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos nuestros hoteles durante el año, principalmente en Holiday Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn by Hilton in Reynosa, Marriott Puebla y Camino Real Guanajuato.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzo 605.9 pesos, lo que significa un crecimiento de 4.6%, comparado con 2013. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2014, el ReVPar hubiera sido de 619.7 pesos equivalente de un crecimiento de 6.9%

Ventas Totales por Región

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 48.6 millones ó 5% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona norte de la República Mexicana, Ps. 305.4 millones ó 35% son ingresos de la zona noreste, Ps. 450.4 millones ó 51% corresponden a las propiedades del Centro y Sur del país y Ps. 80.0 millones ó 9% corresponden a la zona occidental de México.

Ingresos por Región	2014		2013	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	48.6	5%	11.6	6%
Noreste	305.4	35%	93.3	46%
Centro y Sur	450.4	51%	83.5	41%
Oeste	80.0	9%	14.5	7%
Total de Ingresos	884.4	100%	202.9	100%

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:

- Zona Norte.- Chihuahua y Sinaloa
- Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
- Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Distrito Federal, Veracruz y Campeche
- Zona Oeste.- Jalisco

3.2.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 1,106.7 millones de efectivo. A esta fecha, el total de las obligaciones bancarias fue de Ps. 66.0 millones, a una tasa de interés de THIE más 2.5%. La disposición inicial de Ps. 100.0 millones se realizó el 17 de diciembre de 2014, para cumplir con los términos del contrato con los bancos. El 26 de diciembre se cubrió el 100% del importe dispuesto del crédito mediante la contratación de un swap de tasa de interés con los bancos participantes en el crédito, ambos con vencimiento a marzo de 2019.

En relación al crédito bancario, el 1 de octubre de 2014 se firmó el Fideicomiso de Garantía, mediante el cual se realizó la aportación inicial de 16 hoteles con un valor avalúo de

Ps. 3,216.7 millones con una garantía fiduciaria y prendaria, más no hipotecaria. El 3 de octubre de 2014 se firmó el Contrato de Prenda, a través del cual se incorporaron las cuentas de los 16 hoteles otorgados en garantía.

Las obligaciones de hacer y no hacer con las instituciones financieras con las que se contrató el crédito bancario se muestran a continuación; las cuales se cumplen cabalmente:

Obligaciones de Hacer y no Hacer		
<i>Al 31 de diciembre de 2014</i>		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	3.1%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	20.5
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	243.6%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	20.7
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	98.7%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	1.3%

- 1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
- 2) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.
- 3) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
- 4) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
- 5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos
- 6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.

Fibra Inn presenta una razón de 1.3% de loan-to-value al 31 de diciembre de 2014, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 31 de diciembre de 2014 fue de 20.7 veces.

A continuación se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2014
Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	7,560.5

Índice de Endeudamiento	1.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	1,106.7
Iva por Recuperar	247.5
Utilidad Operativa	660.0
Líneas de Crédito	2,300.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>4,314.2</i>
Amortización de Intereses	11.8
Amortizaciones de Principal	100.0
Gastos de Capital	40.7
Gastos de Desarrollo	390.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>542.5</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	8.0

3.2.3 Control Interno

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria, del Asesor y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Además el Asesor brinda consultoría y hace recomendaciones sobre como presentar, de la mejor manera posible, informes de actividades con relación al control interno y la supervisión.

3.3 Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor

presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra INN y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra INN o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Fibra INN define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra INN determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra INN utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan

indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra INN opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra INN utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

4. Información Relevante de la Fibra

4.1 Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2014

9 de enero de 2014 – Se anunció la compra de un terreno en Coatzacoalcos, Veracruz para desarrollar un hotel de servicios selectos con 180 habitaciones. Fibra Inn destinaría una inversión de Ps. 162.8 millones, excluyendo gastos de adquisición. De este monto, Ps. 137.4 millones corresponden a la construcción del hotel y Ps. 25.4 millones a la compra del terreno. El *cap rate* proyectado es de 11.30%. Fibra Inn seleccionará la marca global que utilizará para operar este hotel.

14 de enero de 2014 – Se anunció la compra de un terreno en Saltillo, Coahuila para desarrollar un hotel Courtyard by Marriott de servicios selectos con 180 habitaciones. La inversión total de este desarrollo será de Ps. 198 millones a un *cap rate* proyectado de 11.30%. La inversión total se compone de Ps. 176.5 millones que corresponden a la construcción del inmueble, Ps. 10.7 millones que corresponden a la inversión del terreno, Ps. 2.8 millones destinados para capital de trabajo y Ps. 8.0 millones para solventar los gastos de adquisición.

17 de enero de 2014 – Se anunció la compra del hotel México Plaza Celaya con 150 habitaciones, el cual fue convertido a Wyndham Garden y opera en el segmento de servicios limitados. El precio de compra fue de Ps. 139 millones, excluyendo Ps. 8.1 millones de gastos por cambio de marca, además de sus respectivos impuestos y gastos de adquisición. El *cap rate* estabilizado es del 10% y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn.

17 de enero de 2014 – Se anunció la compra del hotel México Plaza León Centro Max con 126 habitaciones, el cual fue convertido a Wyndham Garden y opera en el segmento de servicios limitados. El precio de compra fue de Ps. 150 millones, excluyendo Ps. 6.9 millones de gastos por cambio de marca, además de sus respectivos impuestos y gastos de adquisición. El *cap rate* estabilizado es del 10.1%. y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn.

28 de enero de 2014 – Se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Aloft Guadalajara Las Américas con 142 habitaciones. El precio pactado, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, fue de Ps. 220 millones. El *cap rate* proyectado de esta adquisición es del 10% y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn.

18 de febrero de 2014 – Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFi de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

4 de marzo de 2014 – Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2013 mediante un pago en efectivo el 12 de marzo de 2014, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 6'917,050.98
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFi: Ps. 0.026775589519465100

Reembolso de Capital

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 54'763,649.28

Número de certificados: 258,334,218 CBFis

Importe a distribuir en pesos por CBFi: Ps. 0.211987593838614000

Distribución total en pesos: Ps.61'680,700.26

Importe a distribuir en pesos por CBFi Ps.0.23876318335807900

Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron:

Fecha ex derecho 7 de marzo de 2014

Fecha registro 11 de marzo de 2014

Fecha de pago 12 de marzo de 2014

25 de marzo de 2014 - Se publicó el Aviso con Fines Informativos sobre la emisión de 50 millones de CBFis aprobado en Asamblea de Tenedores el 13 de junio de 2013.

31 de marzo de 2014 - Se anunció la compra del hotel Holiday Inn Tampico Altamira con 98 habitaciones. y opera en el segmento de servicios completos. El precio pactado fue de Ps. 102.5 millones, más Ps. 6.1 millones de impuestos y gastos de adquisición, más Ps. 2.2 millones de capital de trabajo, con un cap rate de 10%. . Su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn. Adicionalmente se tiene prevista:

- a. La ampliación de 105 cuartos, para lo cual se destinarán Ps. 82.6 millones,
- b. Mejoras a la propiedad por un monto de Ps. 10 millones y
- c. La compra de un terreno adyacente de 3,823 m2 por Ps.10.5 millones, que se destinará, en un corto plazo, a un local en renta para un restaurante y, en un mediano plazo, al desarrollo de un hotel de servicios limitados o de larga estancia.

2 de abril de 2014 - Se anunció la compra del hotel Aloft Guadalajara Las Américas con 142 habitaciones. El precio pagado, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, fue de Ps. 220 millones. El cap rate proyectado de esta adquisición es del 10% y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn.

4 de abril de 2014 - Se anunció que se utilizará la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en el hotel que se desarrollará en Coatzacoalcos Veracruz.

3 abril de 2014 - Se anunció la compra de un terreno en Cd. Del Carmen, Campeche para desarrollar un hotel de servicios limitados con 180 habitaciones. Fibra Inn utilizará la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott. La inversión total de este desarrollo será de Ps. 188.9 millones a un cap rate proyectado de 12.3%. La inversión total se compone de Ps. 179.2 millones que corresponden a la construcción del inmueble y a la inversión del terreno, Ps. 1.9 millones destinados para capital de trabajo y Ps. 7.8 millones para solventar los gastos de desarrollo. Este hotel será operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

29 de abril de 2014 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 25 de abril de 2014, como sigue:

- Se aprobó el informe anual de actividades concluido al 31 de diciembre de 2013.
- Se aprobó el cambio en la estructura de los ingresos.
- Se aprobaron los informes anuales de los tres comités de Gobierno Corporativo, del Auditor Externo, de Cumplimiento a Obligaciones Fiscales y los Estados Financieros del ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2013.
- Se aceptó la sustitución del Sr. Federico Toussaint Elosúa y se designó al Sr. Marcelo Zambrano Lozano como miembro del Comité Técnico; los demás miembros fueron ratificados en sus cargos.
- Se aprobó la designación de suplentes, como sigue:

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

- Se aprobó la modificación de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, con efectos retroactivos al 1 de abril de 2014, a la cantidad de Ps. 30 mil por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso y Ps. 25 mil por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones, independientemente de que dichas asistencias sean en forma presencial o vía telefónica.
- Se acordó la sustitución al cargo Presidente del Comité de Nominaciones del Sr. Federico Toussaint Elosúa, para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo el Sr. Marcelo Zambrano Lozano.
- Se ratificaron en sus cargos a todos los demás miembros del Comité de Nominaciones.
- Se reconoció que el Comité de Nominaciones queda integrado de la siguiente manera:

Comité de Nominaciones	
Marcelo Zambrano Lozano	Presidente
Héctor Medina Aguiar	Miembro
Adrián Garza de la Garza	Miembro
Victor Zorrilla Vargas	Miembro

29 de abril de 2014 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2014 terminado el 31 de marzo de 2014. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

2 de mayo de 2014 -Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2014 mediante un pago en efectivo el 12 de mayo de 2014, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 5'699,426.00
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFi:	Ps. 0.0220621928992775000
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 53'274,203.48
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFi:	Ps. 0.206222016937764000
Distribución total en pesos:	Ps.58'973,629.48
Importe a distribuir en pesos por CBFi	Ps.0.228284209837041000

Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron:

Fecha ex derecho	7 de mayo de 2014
Fecha registro	9 de mayo de 2014
Fecha de pago	12 de mayo de 2014

5 de mayo de 2014 - Se anunció la compra del hotel México Plaza Silao, que fue convertido a Wyndham Garden. El hotel cuenta con 143 habitaciones y opera en el segmento de servicios limitados. El precio de compra fue Ps. 80 millones, más Ps. 11.2 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición, tiene un cap rate proyectado del 10% y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn, en un esquema de sub gestoría con el Operador Hotelero actual.

23 de mayo de 2014 y 2 de junio de 2014 - Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFi de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

18 de junio de 2014 - Se comentó que Fibra Inn no prevé ningún impacto en su estrategia de negocio con motivo de las nuevas disposiciones aplicables a las Fibras emitidas el 17 de Junio por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Dichos cambios se refieren a los límites en el nivel de endeudamiento y algunos lineamientos de gobierno corporativo como sigue:

- Una razón de 50% del valor contable de los activos totales como nivel máximo de endeudamiento.

- Una razón de 1.0x como nivel mínimo de cobertura para el servicio de la deuda, como resultado de dividir (i) la suma de los activos líquidos, IVA por recuperar, utilidad operativa proyectada por los siguientes seis trimestres después de haber deducido distribuciones proyectadas, así como el importe de las líneas de crédito vigentes, irrevocables y no dispuestas, entre (ii) la suma proyectada de los siguientes seis trimestres del pago de principal e intereses, gastos de capital recurrentes y gastos de desarrollo no discrecionales.
- Cambios en asuntos relacionados al gobierno corporativo que incluyen derechos de los inversionistas para cambiar al Asesor y su esquema de compensación y políticas para la contratación de deuda externa.

Al 31 de Marzo de 2014, Fibra Inn tenía una razón de cobertura de servicio de deuda de 2.6 veces y una razón de endeudamiento del 5.8%. Una vez que Fibra Inn termine su proceso de contratación de deuda bancaria y disponga en su totalidad el importe de dicho crédito, la razón de endeudamiento quedará por debajo del 33%. Adicionalmente, las políticas de gobierno corporativo de Fibra Inn están alineadas con los cambios regulatorios.

24 de junio de 2014 - Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFi de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

21 de julio de 2014 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 18 de julio de 2014, como sigue:

- Se acordó la contratación de un crédito hasta por Ps. 2,300 millones con el objeto de financiar inversiones en bienes inmuebles.
- Se acuerda que las erogaciones originadas por la contratación del crédito acordado serán cubiertos por FIBRA INN, previa autorización del Comité Ad Hoc.
- Se autoriza a los señores Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Laura Nelly Lozano Romero y Alejandro Javier Leal Isla Garza, como Delegados designados para llevar a cabo las negociaciones que estimen necesarias con las instituciones financieras; así como también para instruir al Fiduciario del Fideicomiso para que éste, a su vez, firme todos aquellos contratos y documentos que fueren necesarios para la consecución de ese mismo fin.
- Se reconoce la facultad indelegable del Comité Técnico del Fideicomiso para asignar un Comité o Subcomité para vigilar la normatividad de los mecanismos y controles del crédito.
- Se acuerda que, en caso de ocurrir el eventual incumplimiento al Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda constituirá el plan correctivo.
- Se acuerda que, para la entrada en aplicación del plan correctivo deberá contar con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

28 de julio de 2014 - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2014 terminado el 30 de junio de 2014. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

4 de agosto de 2014 -Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del segundo trimestre de 2014 mediante un pago en efectivo el 11 de agosto de 2014, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFi:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 43'481,154.42
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFi:	Ps. 0.1683135697494010
Distribución total en pesos:	Ps. 43'481,154.42
Importe a distribuir en pesos por CBFi	Ps. 0.1683135697494010

Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron:

Fecha ex derecho	6 de agosto de 2014
Fecha registro	8 de agosto de 2014
Fecha de pago	11 de agosto de 2014

19 de agosto de 2014 - Se informó que firmó un contrato con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses y surtirá efecto a partir del 19 de agosto de 2014.

21 y 28 de agosto de 2014 - Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFi de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

3 de septiembre de 2014 - Se firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de seis hoteles, con un total de 667 cuartos bajo las dos marcas: Casa Grande, y Microtel Inn & Suites by Wyndham®. El monto pactado para adquirir estos seis hoteles fue de Ps. 431.8 millones más Ps. 48.8 millones que serán destinados para pagar impuestos y gastos de adquisición. El cap rate estabilizado es de 10.6% y Fibra Inn será el Operador Hotelero de estas propiedades.

5 de septiembre de 2014 - Se firmó un acuerdo vinculante para la adquisición del hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con 219 habitaciones. El precio pactado fue de Ps. 351 millones, más Ps. 33.8 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición y la adecuación de 28 habitaciones. La propiedad tiene un cap rate proyectado del 10.0%. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio completo.

8 de septiembre y 8 de octubre de 2014 - Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFi de Fibra

Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

15 de octubre de 2014 - Se anunció que se concluyó la construcción de 50 habitaciones en el Hotel Camino Real Guanajuato y 104 habitaciones en el Hotel Marriott Puebla, las cuales formaron parte de los proyectos de ampliaciones de dichas propiedades. En el Hotel Camino Real Guanajuato, la inversión que se destinó para este proyecto fue de Ps. 48.7 millones. El proyecto duró un año y las habitaciones empezaron a generar ingresos desde el 27 de agosto de 2014. Se estima que la adición de cuartos contribuya al incremento del NOI del hotel y se estima un cap rate estabilizado de 9.2%. Esta propiedad cuenta con un total de 155 cuartos. En el caso del Hotel Marriott Puebla, la inversión que se destinó para este proyecto fue de Ps. 94.5 millones. El proyecto duró trece meses y las habitaciones empezaron a generar ingresos desde el 29 de septiembre de 2014. Se estima que la adición de cuartos contribuya al incremento del NOI del hotel y se estima un cap rate estabilizado de 10.1%. Esta propiedad cuenta con un total de 296 cuartos.

20 de octubre de 2014 - Se anunció la modificación a la contraprestación por los servicios del Asesor del Fideicomiso, para quedar en 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustado por inflación; aplicable a partir de la fecha en que se celebra la presente Asamblea y (ii) la eliminación de la comisión por adquisición a favor de dicho Asesor, estipuladas en el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría del Fideicomiso, vigente actualmente y será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad a la presente Asamblea, por el órgano competente de Fibra Inn. Esto de acuerdo a las resoluciones de la Asamblea Ordinaria de Tenedores que se llevó a cabo el 17 de octubre de 2014.

20 de octubre de 2014 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria del 17 de octubre de 2014. En cuanto a la emisión de CBFIs:

Emisor: Fideicomiso F/1616 (FIBRA INN)

Tipo de Emisión: Emisión de CBFIs para ser suscritos exclusivamente por Tenedores actuales

Monto de la Suscripción: Hasta 258'334,218 de CBFIs (misma cantidad de CBFIs en circulación)

Periodo de la Suscripción: No mayor a 12 meses

Proporción en la Primera Ronda: A prorrata en proporción a la tenencia de cada Inversionista (1:1 en caso de que sean emitidos 258'334,218 de CBFIs)

Proporción en la Segunda Ronda: A prorrata en proporción a las posturas realizadas por los Tenedores o hasta el límite de las mismas

Precio y Descuento: El precio de suscripción se publicará en un Aviso de Suscripción; será definido con base en el precio de los CBFIs en el mercado y se le aplicará un descuento que será determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso

- Una vez finalizada la primera ronda, los Tenedores que no hayan ejercido su derecho para suscribir los CBFIs que se emiten con motivo de la presente autorización, renuncian a dicho derecho y están de acuerdo en que, si hubiera algún remanente, éste se pueda

suscribir exclusivamente por los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la primera ronda.

- Se acuerda y faculta al Comité Técnico del Fideicomiso para que determine el descuento sobre el valor promedio de mercado al que serán suscritos.
- Se acuerda y faculta al Comité Técnico para que, una vez concluidas la primera y la segunda ronda, certifique el importe suscrito y pagado

En Asamblea Extraordinaria, se acordó la modificación del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616, con el objeto de ajustar su clausulado a la reforma de la Ley del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 2014, así como a las modificaciones a la Circular Única de Emisoras publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014.

22 de octubre de 2014 - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2014 terminado el 30 de septiembre de 2014. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

30 de octubre de 2014 -Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del tercer trimestre de 2014 mediante un pago en efectivo el 10 de noviembre de 2014, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0

Reembolso de Capital

Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 59'998,608.01
Número de certificados:	258,334,218 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.23225188081743000

Distribución total en pesos:	Ps. 59'998,608.01
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.23225188081743000

Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron:

Fecha ex derecho	5 de noviembre de 2014
Fecha registro	7 de noviembre de 2014
Fecha de pago	10 de noviembre de 2014

3 de noviembre de 2014 - Se publicó el Aviso con Fines Informativos para la Emisión de CBFIs por medio de una suscripción de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores del 17 de octubre de 2014.

10 de noviembre de 2014 Se anunció que firmó una carta de intención con Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. ("Hoteles City Express") para desarrollar 10 hoteles en diversas plazas del país durante los próximos 2 años, bajo cualquiera de las siguientes marcas: City Express, City Express Plus, City Express Junior o City Express Suites. De conformidad con

la carta de intención, Fibra Inn llevará a cabo todas las inversiones requeridas para el desarrollo y puesta en marcha de los hoteles. Asimismo, establece que Hoteles City Express llevará la operación de cuando menos seis de estas propiedades y Fibra Inn operará hasta cuatro de ellas.

13 de noviembre de 2014 – Se anunció que finalizó el plazo de la Primera Ronda de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, informando que:

- a) Que se suscribieron 148'409,116 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos nueve mil ciento dieciséis) CBFIs en la Primera Ronda.
- b) Que el precio de suscripción en la Primera Ronda fue de \$15.85 M.N. (quince pesos con ochenta y cinco centavos Moneda Nacional).
- c) Que la fecha de liquidación de los CBFIs suscritos en la Primera Ronda será el día 14 de noviembre de 2014.
- d) Únicamente los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la Primera Ronda tendrán el derecho de suscribir en la Segunda Ronda.

13 de noviembre de 2014 – Se anunció que la Segunda Ronda de suscripción, exclusiva para Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la Primera Ronda, daría inicio el día 14 de noviembre de 2014 y terminaría el día 20 de noviembre de 2014.

A continuación se informa a los Tenedores de los CBFIs:

- a) Que se suscribieron 148'409,116 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos nueve mil ciento dieciséis) CBFIs en la Primera Ronda.
- b) Que el número de CBFIs para suscribir en la Segunda Ronda es de 109'925,102 (ciento nueve millones novecientos veinticinco mil ciento dos).
- c) Que el precio de suscripción es de \$15.85 M.N. (quince pesos con ochenta y cinco centavos Moneda Nacional).
- d) Que únicamente los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la Primera Ronda tendrán el derecho de suscribir en la Segunda Ronda.
- e) Que el periodo de suscripción de la Segunda Ronda dará inicio el día posterior a la terminación de la Primera Ronda hasta 3 (tres) días hábiles adicionales contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de pago de la Primera Ronda, es decir, la Segunda Ronda concluye el día 20 de noviembre de 2014.
- f) Los CBFIs ofrecidos para suscripción en la Segunda Ronda son el remanente de los CBFIs no suscritos en la Primera Ronda. La asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se realizará hasta el monto límite de las posturas que se reciban, o bien, en caso de que el número de CBFIs solicitado por los Tenedores que participen en la Segunda Ronda sea superior al número de CBFIs pendientes de suscripción se asignarán a prorrata general en función de las posturas recibidas. Para aquellos decimales que resulten de la prorrata de la Segunda Ronda, la prorrata se realizará del decimal mayor al menor.
- g) Que la fecha de liquidación de los CBFIs suscritos en la Segunda Ronda será el día 21 de noviembre de 2014.

Se notificó que aquellos Tenedores que hayan deseado suscribir CBFIs en la Segunda Ronda debieron manifestarlo al Emisor a más tardar el día 19 de noviembre, a través de su respectivo intermediario, indicando el número de CBFIs que desean suscribir.

Se hizo del conocimiento de los Tenedores que el ejercicio de derechos de suscripción se realizaría a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos Tenedores cuyos CBFIs se encuentren depositados en dicha institución.

21 de noviembre de 2014 - Se anunció que el día 20 de noviembre de 2014 terminó el plazo de la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs. A continuación se informó a los Tenedores de los CBFIs:

1. Que se suscribieron 30'276,208 (treinta millones doscientos setenta y seis mil doscientos ocho) CBFIs en la Segunda Ronda.
2. Que el precio de suscripción en la Segunda Ronda fue de \$15.85 (quince pesos con ochenta y cinco centavos Moneda Nacional).
3. Que la fecha de liquidación de los CBFIs suscritos en la Segunda Ronda es el día de hoy, 21 de noviembre de 2014.
4. Que se suscribieron 178'685,324 (ciento setenta y ocho millones seiscientos ochenta y cinco mil trescientos veinticuatro) CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
5. Que se encuentran 437'019,542 (cuatrocientos treinta y siete millones diecinueve mil quinientos cuarenta y dos) CBFIs en circulación, considerando los CBFIs de la presente suscripción.
6. De forma consistente con los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 17 de octubre de 2014, los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda serán cancelados.

Con la liquidación de la segunda ronda, en el proceso de suscripción, Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos frescos que serán utilizados para financiar el plan de expansión de la Compañía.

21 de noviembre de 2014 - Se realizó la adquisición dos hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán y Ciudad Juárez, los cuales tienen en su conjunto 226 habitaciones y pertenecen al segmento de servicio limitado. El precio pagado por la propiedad en Culiacán fue de Ps. 55.0 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición y el cap rate proyectado para 2015 es de 10.9%. En el caso de la propiedad en Ciudad Juárez, el monto pagado fue de Ps. 61.0 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición y el cap rate proyectado para 2015 es de 10.4%. Ambos hoteles están operados por Fibra Inn y cada uno tiene 113 habitaciones.

1 de diciembre de 2014 - Se anunció la contratación de Fernando Rocha Huerta como Director de Adquisiciones y Desarrollo. Se aprobó la creación de la Dirección de Adquisiciones y Desarrollo como parte de una estrategia de fortalecimiento en su estructura organizacional. Esta posición, que anteriormente supervisaba el Sr. Oscar Calvillo, Director de Administración, Finanzas y Desarrollo, reportará a la Dirección General.

2 de diciembre de 2014 - Se anunció la firma de un contrato de compra-venta privado para la adquisición del hotel México Plaza Guadalajara Andares. El precio pactado de esta propiedad fue de Ps. 183.0 millones, excluyendo Ps. 24.7 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición e inversiones para la conversión de marca. Esta propiedad tendrá un cap rate estabilizado de 10.0% al 2015. A la firma de este contrato Fibra Inn comenzó a recibir

ingresos derivados de la operación de este inmueble. La propiedad tiene 186 habitaciones y se ubica dentro del segmento de servicios limitados.

3 de diciembre de 2014 - Se anunciaron planes de crecimiento para los próximos años, en los que se estima que se podrá añadir al portafolio 15 propiedades en el 2015 y otras 15 propiedades en el 2016. Con esto, Fibra Inn estima tener en su portafolio aproximadamente de 45 propiedades en el 2015 y 60 en el 2016.

Los recursos con los que se cuentan actualmente para llevar a cabo esta expansión de hoteles provienen de dos fuentes principalmente:

- (i) Ps. 2,832.2 millones derivados del incremento de capital que se realizó por medio de una suscripción de CBFIs en donde participaron los tenedores que detentaron posición al 4 de noviembre de 2014 y en la que se suscribieron el 69.2% de los CBFIs disponibles.
- (ii) Ps. 1,400 millones derivados del apalancamiento adicional a los Ps. 2,300 millones de la línea de crédito actual; asociado a un mayor nivel de capitalización en donde se estima un nivel máximo de 33% sobre el valor de los activos.

Para lograr esta meta, se está analizando diversas propiedades y actualmente se tiene ya identificado un portafolio de adquisiciones y desarrollos potenciales, que en su conjunto tienen un valor de Ps. 8,600 millones y que representan aproximadamente 7,000 cuartos.

Fibra Inn compete en una industria fragmentada y en proceso de consolidación, es por eso que la estrategia definida por la administración se centra en contar con los recursos necesarios para ejecutar los planes de crecimiento. Esta futura expansión del portafolio se apegará a los criterios establecidos de rentabilidad que consiste en adquirir hoteles a cap rates estabilizados sobre NOI por encima de 10% y desarrollar a niveles superiores al 11.5%.

11 de diciembre de 2014 - Se anunció la compra del hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con 219 habitaciones. El precio pagado por la propiedad fue de Ps. 351.0 millones; excluyendo impuestos, gastos de adquisición y gastos relacionados con la adecuación de 28 habitaciones, los cuales se estiman en Ps. 33.8 millones. El cap rate proyectado para 2015 es de 10.0%. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad, que opera en el segmento de servicio completo.

15 de diciembre de 2014 - Se realizó la adquisición dos hoteles Casa Grande en Chihuahua y Delicias, los cuales tienen en su conjunto 204 cuartos y operan en el segmento de servicio completo. El precio pagado por la propiedad en Chihuahua fue de Ps. 105.5 millones, excluyendo Ps. 9.2 millones para impuestos y gastos de adquisición y Ps. 10.5 millones para el cambio de marca a Wyndham Garden; el cap rate proyectado para 2015 es de 10.0%. En el caso de la propiedad en Delicias, el monto pagado fue de Ps. 71.3 millones, excluyendo Ps. 6.5 millones para impuestos y gastos de adquisición y el cap rate proyectado para 2015 es de 11.3%. Ambos hoteles están operados por Fibra Inn. El hotel Casa Grande Chihuahua tiene 115 habitaciones y se planea un cambio de marca a Wyndham Garden. El hotel Casa Grande Delicias tiene 89 cuartos.

17 de diciembre de 2014 - Se realizó la adquisición dos hoteles Casa Grande en Chihuahua y Delicias, los cuales tienen en su conjunto 204 cuartos y operan en el segmento limitado. Microtel Inn & Suites by Wyndham, los cuales tienen en su conjunto 237 cuartos. El precio pagado por la propiedad en Chihuahua fue de Ps. 73.0 millones, excluyendo Ps. 6.3 millones para impuestos y gastos de adquisición; el cap rate proyectado para 2015 es de 10.9%. En el caso de la propiedad en Toluca, el monto pagado fue de Ps. 66.0 millones, excluyendo Ps. 5.8 millones para impuestos y gastos de adquisición y el cap rate proyectado para 2015 es de 10.4%. Ambos hoteles están operados por Fibra Inn. El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua tiene 108 habitaciones y el de Toluca tiene 129 cuartos.

29 de diciembre de 2014 - Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFI de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

4.2 Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de Diciembre de 2014

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

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

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

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

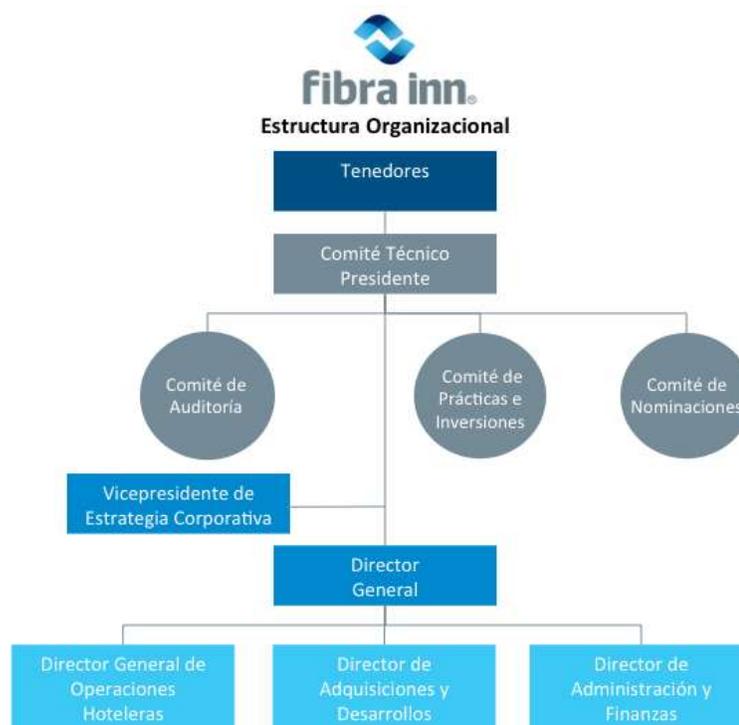
Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron:

Fecha ex derecho	3 de marzo de 2015
Fecha registro	5 de marzo de 2015
Fecha de pago	6 de marzo de 2015

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

Se recalcó lo siguiente:

- (i) Estos cambios permitirán a los Sres. Victor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad;
- (ii) Asimismo, se reforzará la organización de frente a la nueva dimensión y expansión esperada de la Fibra;
- (iii) Finalmente, la contratación de directivos claves no tiene costo adicional para la Fibra, debido a que son gastos propios del Asesor y/o las empresas filiales de éste.



Nuevos Cargos:

Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico - Como hasta ahora se ha desempeñado, el Sr. Zorrilla llevará el liderazgo del Comité Técnico. Se concentrará en generar el crecimiento que contribuya al valor de la Fibra y en vigilar el gobierno corporativo.

Joel Zorrilla Vargas, Vicepresidente de Estrategia Corporativa - Estará a cargo de aspectos estratégicos de la Fibra en cuanto a la relación con las cadenas internacionales, los propietarios

de hoteles para canalizar oportunidades de adquisiciones y la relación con inversionistas clave. Vigilará aspectos de mejora continua para asegurar la máxima contribución del capital humano y llevará el liderazgo de los proyectos de sustentabilidad y de responsabilidad social.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General - Ejecutará la visión y estrategia de crecimiento a largo plazo de Fibra Inn, principalmente enfocado en tres áreas: (i) la vigilancia para la operación rentable por medio de la maximización de los ingresos, la implementación de procesos, el servicio al cliente y el asegurar que se cuente con el talento necesario bien capacitado, evaluado y remunerado en todos los niveles de la organización; (ii) la identificación de oportunidades para adquisición y desarrollo de propiedades; y (iii) la generación de valor para el accionista.

Los siguientes ejecutivos reportarán al Director General:

- Rafael de la Mora Ceja, Director General de Operaciones Hoteleras - El Sr. de la Mora trabajó en Grupo Posadas desde 1994 hasta la fecha ocupando los puestos de: Director Corporativo de Operaciones, Director General de Hotelera Posadas, Director de la Oficina de Transformación y Estrategia, Director General de Administración, Director General Resorts - Sudamérica y Posadas USA, Director General Norte, Occidente, Director General de Hoteles Fiesta Inn y Director Administrativo de Hoteles Fiesta Americana. En 1994 fue Gerente Senior de Hospitality Consulting Group en Andersen Consulting y por 10 años fue Director General del Villa Vera Hotel & Racquet Club. Adicionalmente, fue Vicepresidente de la Asociación Nacional de Cadenas de Hoteles. El Señor de la Mora es Licenciado en Contaduría Pública de la Universidad La Salle, tiene estudios en Cornell University - School of Hotel Administration - es egresado del Programa de Dirección de Empresas D1 del IPADE y ha cursado programas de liderazgo en Gallup University.
- Fernando Rocha Huerta, actualmente Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas, desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de Business Process Outsourcing, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en Cendant Corporation (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Señor Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.
- Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas - trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V. desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales. Coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP, entre otras. El Sr. Aliaga fue Subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex, en actividades de cobranza y administración de un fondo privado y participó también en la adquisición de algunos proyectos hoteleros. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco, S.A.B. de C.V. y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. El Sr. Aliaga es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

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

5. Mercado de Capitales

5.1 Estructura de Tenencia

	Posición Accionaria			
	Al 31 de diciembre de 2014		Al 30 de septiembre de 2014	
	CBFI*	%	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	72,979,169	16.7%	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	364,040,373	83.3%	213,435,527	82.6%
Total en Circulación	437,019,542	100.0%	258,334,218	100.0%

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Control.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció que terminó el plazo de la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos frescos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de US\$15.85.
2. Se suscribieron 178'685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y a partir de esa fecha, Fibra Inn tiene ahora 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% están en manos de público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Control.

5.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FINN13."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. Ver "1.3 Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual. El precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en operación.

A continuación se muestra el precio del CBFi de Fibra Inn (FINN13) desde la Oferta Inicial en la siguiente gráfica:



El rendimiento total de los CBFIs de Fibra Inn fue de menos 4.8% desde el 1o de enero de 2013 cuando se cotizó a Ps. 17.22 por CBFi comparado con los Ps. 16.40 pesos por CBFi al cierre del 31 de diciembre de 2013.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en el futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
12 de marzo de 2013.	18.50			
2013	15.73	19.89	13.00	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	600,854

Periodo	Precio	Precio	Precio	Volumen
	Cierre	Máximo	Mínimo	Operado
1T2013	16.79	17.03	16.43	6,795,952
2T2013	16.90	19.89	15.62	942,953
3T2013	14.73	17.70	13.87	656,256
4T2013	15.73	15.99	13.00	1,001,673
1T2014	16.26	16.42	14.29	492,373
2T2014	17.65	17.65	15.32	733,143
3T2014	16.61	17.74	16.32	588,433
4T2014	15.59	16.72	16.32	588,433

Periodo	Precio	Precio	Precio	Volumen
	Cierre	Máximo	Mínimo	Operado
Enero de 2014	14.99	15.75	14.29	450,332
Febrero de 2014	15.59	15.59	14.91	619,927
Marzo de 2014	16.26	16.42	15.60	417,443
Abril de 2014	15.83	16.10	15.32	259,742
Mayo de 2014	15.82	15.82	15.36	745,140
Junio de 2014	17.65	17.65	15.54	1,172,002
Julio de 2014	16.99	17.74	16.99	672,371
Agosto de 2014	16.79	16.95	16.32	646,370
Septiembre de 2014	16.61	16.77	16.38	438,564
Octubre de 2014	15.95	16.72	15.78	644,358
Noviembre de 2014	15.91	16.36	15.58	619,417
Diciembre de 2014	15.59	15.94	14.77	499,407
Enero de 2015	16.13	16.14	15.06	377,072
Febrero de 2015	16.81	16.81	16.14	308,170

5.3 Formador de Mercado

Fibra Inn tiene un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se renovó nuevamente y dicha renovación está vigente hasta el 19 de Agosto de 2015.

6. Personas Responsables

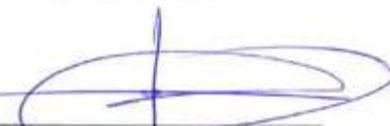
6.1 El Fideicomitente sobre el Reporte Anual

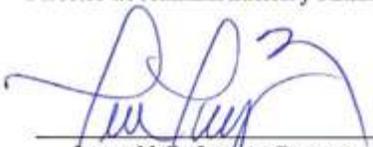
De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitados contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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


Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General


Miguel Ahlaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas


Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico


Daniel Arán Cardenas
Director de Administración Central

6.2 El Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Reporte Anual, correspondiente al ejercicio 2014, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró e que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
En su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616,
Bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Con clave de pizarra FINN13



Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

6.3 Representante Común

México, D.F. a 30 de abril de 2015.

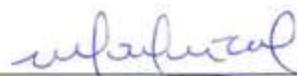
Lic. Rafael Colado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur 1971. Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn, 01020,
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma 255, Piso 3,
Col. Cuauhtémoc, 06500,
México, D.F.

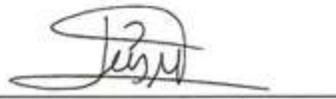
Ref. Fideicomiso Emisor F/1616 FINN13
Información en el Reporte Anual

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos, bienes derechos o valores fideicomitados contenidos en este reporte anual, la cual a su leal saber, entender, refleja razonablemente su situación.

Reporte Anual 2014
Fideicomiso F/1616
FINN13



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Luis Felipe Mendoza Cárdenas
Delegado Fiduciario

CI Banco, S.A.
Institución de Banca Múltiple

6.4 El Fideicomitente sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General



Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas



Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico



Daniel Arán Cardenas
Director de Administración Central

7. Anexos

7.1 Declaración del Auditor Externo

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

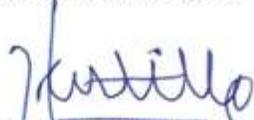
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por el dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Leandro Castillo Parada
Socio y Apoderado

7.2 Declaración del Auditor Externo Artículos 33, Fracción I, Inciso A), Numeral 5 Y 84 de las Disposiciones



KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64050 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
www.kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2015.

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

En mi carácter de auditor externo del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión mis informes de auditoría sobre los estados financieros consolidados dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG Internacional"), una entidad suiza.

Aguacalientes, Aguascalientes, Baja
Cancun, Chiapas, Chihuahua, Coahuila,
Culiacan, Durango, Guanajuato, Hidalgo,
Merida, Morelia, Nayarit, Oaxaca,
Puebla, Queretaro, San Luis Potosi, Sinaloa,
Tampico, Tlaxcala, Veracruz, Yucatan, Zacatecas.

Aguascalientes, Baja
Cancun, Chiapas, Chihuahua, Coahuila,
Culiacan, Durango, Guanajuato, Hidalgo,
Merida, Morelia, Nayarit, Oaxaca,
Puebla, Queretaro, San Luis Potosi, Sinaloa,
Tampico, Tlaxcala, Veracruz, Yucatan, Zacatecas.

7.3 Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir como Anexo en el Reporte Anual



KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
www.kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 24 de abril de 2015

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Exproso mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 30 de marzo de 2015, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 (los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión, me cercioré que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

El informe de auditoría que emití con fecha 30 de marzo de 2015 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incluyen como anexo en el Reporte Anual referido en el primer párrafo de esta carta, contiene un párrafo de énfasis, mismo que se detalla en dicho informe de auditoría.

Muy atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. is the Mexican member of the net of firms member independent of KPMG affiliated a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), an entity Swiss.

Aguascalteños, Aq.
Cancun, Q. Roo
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Orizaba, D.F.
Quedaxari, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.

Mérida, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Quintana Roo
Rayón, Temp.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Toluca, B.C.

7.4 Informe y Opinión de los Auditores Independientes KPMG sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidos por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG Internacional"), una entidad suiza.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
Mérida, Yuc.
Monterrey, B.C.

México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

*Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)*
2.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, a partir del 26 de diciembre de 2013, el Comité Técnico de la Compañía decidió cambiar la actividad del Fideicomiso, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
31 de marzo de 2015

7.5 Estados Financieros Consolidados y Notas

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

Activo	Nota	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,106,691,219	385,639,741
Cientes y otras cuentas por cobrar	6	82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	54,119,620	42,725,455
Impuesto al valor agregado por recuperar		247,489,379	142,821,221
Impuestos por recuperar y otros		8,917,183	7,739,688
Total del activo circulante		1,500,097,429	585,739,828
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	6,041,103,702	4,296,168,118
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	321,886	74,861
Activo intangible y otros activos	10	18,954,965	-
		<u>\$ 7,560,477,982</u>	<u>4,881,982,807</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos		4,025,327	4,856,177
Otras contribuciones por pagar		13,105,012	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	9	144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	67,343,389	10,000,159
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	10,700,694	-
Anticipo de clientes		4,783,497	168,057
Total del pasivo circulante		297,914,055	301,863,488
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	4,600,000	-
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	11	2,044,222	2,044,222
Obligaciones bancarias	16	66,029,307	-
Instrumentos financieros derivados	15	893,193	-
Beneficios a los empleados	14	231,428	246,397
Total del pasivo		<u>371,712,205</u>	<u>304,154,107</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	12	6,991,560,906	4,457,967,374
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	33,369,622	14,869,623
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(893,193)	-
Resultados acumulados	12	164,728,442	104,991,703
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>7,188,765,777</u>	<u>4,577,828,700</u>
		<u>\$ 7,560,477,982</u>	<u>4,881,982,807</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido
del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 832,151,025	8,748,822
Arrendamiento de inmuebles	11	52,121,853	166,942,188
Otros ingresos operativos	11	-	27,220,530
		<hr/>	<hr/>
Total de ingresos		884,272,878	202,911,540
		<hr/>	<hr/>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	11	217,275,688	4,405,271
Administración	11	135,067,416	10,725,668
Publicidad y promoción	11	41,032,923	334,647
Energéticos		59,977,801	771,014
Mantenimiento	11	44,290,280	7,888,522
Regalías		56,346,815	341,472
		<hr/>	<hr/>
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		553,990,923	24,466,594
		<hr/>	<hr/>
Utilidad bruta		330,281,955	178,444,946
		<hr/>	<hr/>
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		5,694,911	1,865,140
Seguros		2,993,680	1,186,461
Honorarios de asesor	11	26,428,680	11,594,350
Gastos corporativos de administración	11	28,409,360	16,336,927
Depreciación	8	108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	18,499,999	14,869,623
Costos de adquisición de negocios	3 m	64,338,383	-
Otros ingresos, neto		(2,172,226)	(1,866,744)
		<hr/>	<hr/>
Total de otros costos y gastos		252,449,381	94,549,137
		<hr/>	<hr/>
Utilidad de operación		77,832,574	83,895,809
		<hr/>	<hr/>
Gastos (ingresos) por intereses, neto		10,751,057	(41,106,230)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		674,753	(16,966,760)
		<hr/>	<hr/>
Gastos (ingresos) financieros		11,425,810	(58,072,990)
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		66,406,764	141,968,799
		<hr/>	<hr/>
Impuestos a la utilidad	13	247,025	74,861
		<hr/>	<hr/>
Utilidad neta consolidada		\$ 66,653,789	142,043,660
		<hr/>	<hr/>
Utilidad básica por CBFIs *		0.15	0.55
Utilidad diluida por CBFIs *		0.15	0.54
		<hr/>	<hr/>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	12	437,019,542	258,334,218
		<hr/>	<hr/>

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido
del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta		\$ <u>66,653,789</u>	<u>142,043,660</u>
Cuenta de utilidad integral			
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	<u>(893,193)</u>	<u>-</u>
Total de utilidad integral		\$ <u>65,760,596</u>	<u>142,043,660</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido
del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</u>	<u>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del patrimonio de los fideicomitentes</u>
Suscripción inicial de patrimonio	12	\$ 20,000	-	-	-	20,000
Patrimonio emitido	12	4,541,783,920	-	-	-	4,541,783,920
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(83,836,546)	-	-	(37,051,957)	(120,888,503)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d	-	14,869,623	-	-	14,869,623
Utilidad integral		-	-	-	142,043,660	142,043,660
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>4,457,967,374</u>	<u>14,869,623</u>	<u>-</u>	<u>104,991,703</u>	<u>4,577,828,700</u>
Patrimonio emitido	12	2,750,810,570	-	-	-	2,750,810,570
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(217,217,038)	-	-	(6,917,050)	(224,134,088)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d	-	18,499,999	-	-	18,499,999
Utilidad integral		-	-	(893,193)	66,653,789	65,760,596
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$	<u>6,991,560,906</u>	<u>33,369,622</u>	<u>(893,193)</u>	<u>164,728,442</u>	<u>7,188,765,777</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido
del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada		\$ 66,406,764	141,968,799
Ajustes por:			
Depreciación	8	108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	11 d	<u>18,499,999</u>	<u>14,869,623</u>
Actividades de operación		193,163,357	207,401,802
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	(77,243,800)	(6,813,723)
Partes relacionadas	11	45,949,065	(30,661,074)
Incremento en impuestos por recuperar		(104,668,158)	(150,560,909)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		45,746,732	291,863,329
Incremento en otras contribuciones por pagar		13,105,012	-
Beneficios a empleados	14	<u>(14,969)</u>	<u>246,397</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		<u>116,037,239</u>	<u>311,475,822</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(1,984,037,279)	(4,346,731,498)
Adquisiciones de activos intangibles	10	<u>(18,954,965)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(2,002,992,244)</u>	<u>(4,346,731,498)</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	16	1,000,000,000	-
Prestamos pagados	16	(900,000,000)	-
Comisiones bancarias relacionadas al préstamo	16	(18,669,999)	-
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	12	2,750,810,570	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	12	<u>(224,134,088)</u>	<u>(120,888,503)</u>
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		<u>2,608,006,483</u>	<u>4,420,895,417</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo del período		721,051,478	385,639,741
Efectivo al inicio del período	5	385,639,741	-
Efectivo al final del período	5	<u>\$ 1,106,691,219</u>	<u>385,639,741</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra INN" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra INN, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra INN, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra INN ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por asesoría en adquisición y desarrollo. Esta eliminación será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad al 17 de octubre de 2014. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de gestión hotelera). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 10 años.
- iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra INN, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra INN, S.A.P.I. de C.V.
- iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de espacios vigente a partir del 26 de diciembre de 2013. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. La vigencia de este contrato es de 20 años.

Eventos relevantes-

1. Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN decidió llevar a cabo cambios a la actividad del Fideicomiso con dos principales objetivos: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra INN. Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la actividad de Fibra INN, se cumple cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra INN decidió implementar los siguientes cambios en su actividad:

- a) A partir del 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b) A partir del 26 de diciembre de 2013, por los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN rentará de manera directa los inmuebles a un operador. Para estos efectos, el Fideicomiso ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, se tendrán ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.
- c) A partir del 26 de diciembre de 2013, para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje serán reconocidos y facturados por un nuevo Fideicomiso F/1765. Esta entidad pagará los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Fibra INN recibirá un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es que exista una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de renta de los distintos hoteles.

- 2. El 9 de septiembre de 2014 el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por \$2,300,000,000 de pesos, para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Al 31 de diciembre de 2014 el monto de lo dispuesto asciende a \$100,000,000.
- 3. El 21 de noviembre de 2014, Fibra INN concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs, a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162,385.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2015, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Bases de presentación -

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra INN han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- a) instrumento financiero derivado;
- b) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra INN reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no se tiene el control, debido a que Fibra INN no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra INN, por lo que no existe una relación de control.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra INN presenta el rubro de margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

La Compañía presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra INN presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra INN se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Instrumentos financieros derivados

Fibra INN valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra INN, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra INN suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

(b) *Propiedades, mobiliario y equipo-*

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra INN pretende darle a dicho activo.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra INN y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	<u>Años</u>
Edificios	66
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	12
Maquinaria y equipo	14

El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados a cada fecha de reporte y ajustados, de ser necesario.

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(c) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen vidas útiles definidas, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo que no ha comenzado a amortizarse debido a que se encuentra en etapa de desarrollo. Los otros activos intangibles incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

(d) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra INN revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra INN estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, Fibra INN no reconoció pérdidas por deterioro.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(e) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(f) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra INN reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(g) Reconocimiento de ingresos-

A partir del 26 de diciembre de 2013, los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A partir del 26 de diciembre de 2013, Fibra INN reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Sin embargo, dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(h) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria sí está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que Fibra INN disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra INN no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

(i) *Transacciones en moneda extranjera-*

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra INN. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(j) *Pagos basados en patrimonio-*

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio, se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(k) *Utilidad básica y diluida por CBFIs-*

La utilidad básica se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al total de 437,019,542 CBFIs en circulación, los 3,000,000 de CBFIs correspondiente a la compensación basada en patrimonio (ver nota 11d) sujeto a emitirse si se cumplan ciertas condiciones establecidos para ciertos ejecutivos elegibles.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(l) Información de segmentos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios. El Fideicomiso está involucrado principalmente en cuatro segmentos: Noreste, Centro-sur, Oeste y Norte.

Los segmentos de negocio están agrupadas conforme a los sectores de ubicación en que operan. Para efectos internos y de organización, cada segmento realiza la administración y supervisión de todas las actividades, las cuales refieren a prestación de servicios de renta de habitaciones y arrendamientos de inmuebles. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento.

(m) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra INN más los pasivos incurridos por Fibra INN con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra INN a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(c) *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra INN y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra INN o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(d) *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Fibra INN define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra INN determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra INN utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra INN opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra INN utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en bancos	\$ 222,237,925	11,119,534
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	<u>884,453,294</u>	<u>374,520,207</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>1,106,691,219</u>	<u>385,639,741</u>

El artículo 187 de la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2014 y 2013, el Fideicomiso invirtió en bonos gubernamentales.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar -

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cientes por servicios hoteleros	\$ 70,482,980	4,241,667
Otras cuentas por cobrar	12,397,048	2,572,056
	<u>\$ 82,880,028</u>	<u>6,813,723</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Fibra INN no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

(7) Portafolio de hoteles

Portafolio contribuido-

En marzo de 2013, Fibra INN llevó a cabo una oferta pública inicial (“OPI”) de CBFIs en México y otros mercados internacionales, y entró en una serie de “transacciones de constitución” mediante las cuales se contribuyeron 8 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs. Las propiedades que conforman el portafolio contribuido se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>CBFIs (1)</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	\$ 222,291,320
Hampton Inn Querétaro	11,609,890	214,782,965
Hampton Inn Saltillo	15,607,634	288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	14,058,791	260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	18,162,779	336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	9,858,177	182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,249,436	41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	12,319,736	227,915,114
		<u>\$ 1,773,820,515</u>

(1) Las propiedades que integran el Portafolio Contribuido han sido aportadas por los Fideicomitentes Adherentes a cambio de 95,882,190 CBFIs.

A la fecha de contribución, los activos contribuidos por hotel se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Activos</u>
Hampton Inn Galerías Monterrey	\$ 13,893,209	199,734,470	8,663,641	222,291,320
Hampton Inn Querétaro	40,175,185	157,915,489	16,692,291	214,782,965
Hampton Inn Saltillo	18,046,325	257,772,517	12,922,387	288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	46,023,731	202,317,316	11,746,587	260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	24,617,320	289,630,322	21,763,770	336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	15,170,440	155,158,511	12,047,324	182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,247,872	29,182,592	10,184,102	41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	16,464,555	197,742,391	13,708,168	227,915,114
Total	<u>\$ 176,638,637</u>	<u>1,489,453,608</u>	<u>107,728,270</u>	<u>1,773,820,515</u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Cartera de adquisición-

Las propiedades que conforman el portafolio de adquisición se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$ 135,755,400
Holiday Inn Express Toluca	76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG	186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria	<u>193,600,000</u>
	\$ <u>936,274,340</u>

A la fecha de adquisición, los activos adquiridos por hotel se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Activos</u>
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$ 39,590,545	87,076,412	9,088,443	135,755,400
Holiday Inn Express Toluca	13,728,761	59,369,864	2,901,375	76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG	86,312,493	92,552,784	8,072,163	186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	25,610,036	110,016,317	4,355,147	139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle	54,970,771	134,243,923	14,785,306	204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria	<u>38,062,865</u>	<u>140,807,879</u>	<u>14,729,256</u>	<u>193,600,000</u>
Total	\$ <u>258,275,471</u>	<u>624,067,179</u>	<u>53,931,690</u>	<u>936,274,340</u>

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI-

En adición, en el año 2013 Fibra INN adquirió los siguientes hoteles después de la OPI, los cuales se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Camino Real Guanajuato	\$ 230,000,000
Marriott Puebla	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán	381,000,000
Wyndham Garden Irapuato	93,000,000
México Plaza Celaya	139,000,000
México Plaza León	<u>150,000,000</u>
	\$ <u>1,363,333,843</u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los activos adquiridos por hotel durante 2013 se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Activos</u>
Camino Real Guanajuato	\$ 46,000,000	172,790,239	11,209,761	230,000,000
Marriott Puebla	107,699,340	255,536,689	7,097,814	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán	95,250,000	264,263,305	21,486,695	381,000,000
Wyndham Garden Irapuato	23,250,000	64,931,055	4,818,945	93,000,000
México Plaza Celaya	34,750,000	98,711,455	5,538,545	139,000,000
México Plaza León	37,500,000	105,432,684	7,067,316	150,000,000
Total	\$ 344,449,340	961,665,427	57,219,076	1,363,333,843

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2014 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Durante 2014 Fibra Inn concluyó la adquisición de 11 hoteles como se menciona a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Contra-prestación pagada en efectivo</u>
Aloft Guadalajara ⁽¹⁾	31 de marzo 2014	\$ 257,500,000
Holiday Inn Altamira	28 de abril 2014	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	29 de abril 2014	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	5 de diciembre 2014	105,500,000
Casa Grande, Delicias	5 de diciembre 2014	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	21 de noviembre 2014	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	16 de diciembre 2014	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	21 de noviembre 2014	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16 de diciembre 2014	66,000,000
Crowne Plaza, Monterrey	10 de diciembre 2014	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	1 de diciembre 2014	183,000,000
		<u>\$ 1,424,223,325</u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Activos</u>
Aloft Guadalajara ⁽¹⁾	\$ 16,099,719	204,037,169	37,363,112	257,500,000
Holiday Inn, Altamira	28,255,000	75,193,009	9,571,991	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	22,000,000	47,925,609	12,074,391	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	26,375,000	70,824,721	8,300,279	105,500,000
Casa Grande, Delicias	17,816,581	46,398,258	7,051,486	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	15,250,000	35,415,932	10,334,068	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	18,250,000	48,823,258	5,926,742	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	19,687,000	34,526,124	6,723,876	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16,500,000	37,753,981	11,746,019	66,000,000
Crowne Plaza Aeropuerto, Monterrey	87,750,000	221,026,952	42,223,048	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	45,750,000	121,705,799	15,544,201	183,000,000
Total	\$ 313,733,300	943,630,812	166,859,213	1,424,223,325

- (1) Fibra INN realizó un anticipo de \$37,500,000 por concepto de prima de desempeño, la cual será calculada en el tercer año de operación del hotel en función a fórmulas determinadas en el contrato de adquisición. El Fideicomiso ha asignado el pago como parte de la inversión de la adquisición, debido a que considera alta la posibilidad de que el desempeño del hotel se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad neta de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron \$54,486,763 y \$10,791,629, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2014, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, hubiesen sido por \$271,000,000 y \$125,000,000, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2014 fueron \$64,338,383 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(8) Propiedades, mobiliario y equipo-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	\$ 1,093,096,746	779,363,447
Edificios	4,240,395,273	3,078,533,989
Componentes de edificios	271,870,304	173,272,063
Maquinaria y equipo	183,622,497	100,195,146
Mobiliario y equipo	<u>220,285,426</u>	<u>118,768,630</u>
	6,009,270,246	4,250,133,275
Menos depreciación acumulada	<u>(158,819,974)</u>	<u>(50,563,380)</u>
	5,850,450,272	4,199,569,895
Construcciones en proceso	<u>190,653,430</u>	<u>96,598,223</u>
	\$ <u><u>6,041,103,702</u></u>	\$ <u><u>4,296,168,118</u></u>

Las construcciones en proceso están principalmente relacionadas a tres hoteles en desarrollo que se esperan concluir durante 2015.

El costo de las propiedades incluye \$11,146,717 de costos de intereses capitalizados durante 2014.

El movimiento durante los ejercicios de 2014 y 2013 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

<i>Costo histórico</i>	<u>Saldos al 1 de enero de 2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre de 2014</u>
Terrenos	\$ 779,363,447	313,733,299	1,093,096,746
Edificios	3,078,533,989	1,161,861,284	4,240,395,273
Componentes de edificio	173,272,063	98,598,241	271,870,304
Maquinaria y equipo	100,195,146	83,427,351	183,622,497
Mobiliario y equipo	118,768,630	101,516,796	220,285,426
Construcciones en proceso	<u>96,598,223</u>	<u>94,055,207</u>	<u>190,653,430</u>
	\$ <u><u>4,346,731,498</u></u>	\$ <u><u>1,853,192,178</u></u>	\$ <u><u>6,199,923,676</u></u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

<i>Costo histórico</i>	Portafolio inicial	Adiciones	Saldos al 31 de diciembre de 2013
Terrenos	\$ 434,914,107	344,449,340	779,363,447
Edificios	2,088,616,302	989,917,687	3,078,533,989
Componentes de edificio	137,568,899	35,703,164	173,272,063
Maquinaria y equipo	68,559,245	31,635,901	100,195,146
Mobiliario y equipo	93,060,715	25,707,915	118,768,630
Construcciones en proceso	-	96,598,223	96,598,223
	<u>\$ 2,822,719,268</u>	<u>1,524,012,230</u>	<u>4,346,731,498</u>

El portafolio inicial, incluye la inversión por las adquisiciones de inmuebles mencionados en la nota 7 por \$2,710,094,855 más gastos de escrituración por \$112,624,413.

Depreciación acumulada-

	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013	Gasto por depreciación 2014	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014
Edificios	\$ 22,821,164	51,058,539	73,879,703
Componentes de edificio	17,288,720	34,648,700	51,937,420
Maquinaria y equipo	4,969,495	11,415,490	16,384,985
Mobiliario y equipo	5,484,001	11,133,865	16,617,866
	<u>\$ 50,563,380</u>	<u>108,256,594</u>	<u>158,819,974</u>

Al 31 de diciembre de 2014, existen 16 inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias mencionadas en la nota 16.

(9) Pasivo por adquisición de inmuebles -

Al 31 de diciembre de 2014 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con las adquisiciones de dos hoteles que se integran como sigue:

México Plaza Andares	\$ 114,960,000
Microtel Toluca	<u>29,694,899</u>
	<u>\$ 144,654,899</u>

Los pasivos por adquisición de hoteles que existían al 31 de diciembre de 2013 correspondientes a los hoteles Holiday Inn Puebla La Noria, Wyndham Garden Irapuato, México Plaza Celaya y México Plaza León, fueron liquidados en los meses de enero, febrero, abril y octubre de 2014.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(10) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 8,550,233	-
Anticipos de software	<u>10,404,732</u>	<u>-</u>
	18,954,965	-
Menos amortización acumulada	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>18,954,965</u>	<u>-</u>

Los derechos de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales nacionales y extranjeras, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$ 83,350,302	83,764,070
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	<u>226,522,493</u>	<u>3,962,380</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles y otros ingresos operativos ⁽³⁾	\$ -	193,565,436
Ingresos por hospedaje	2,117,383	-
Ingresos por arrendamiento de inmuebles ⁽⁴⁾	<u>44,928,110</u>	<u>597,282</u>

(1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (éstas dos últimas entidades solo prestaron servicios en el ejercicio 2014), como se menciona en la nota 1 (ii y iii).

(3) Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. hasta el 25 de diciembre de 2013.

(4) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 27,905,738	708,700
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	11,720,108	25,512,842
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	5,682,982	16,454,394
Fideicomiso 1765 ⁽²⁾	3,968,705	-
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.	2,990,716	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	1,790,593	-
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	22,341	29,519
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.	18,437	-
	<hr/>	<hr/>
	54,099,620	42,705,455
Cuenta por cobrar a fideicomitente Asesor de Activos Prisma, S.A. de C.V. ⁽³⁾	20,000	20,000
	<hr/>	<hr/>
	\$ <u>54,119,620</u>	<u>42,725,455</u>

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(3) Existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20,000 por la aportación inicial de patrimonio.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 29,068,699	800,000
Fideicomiso F/1765 ⁽²⁾	11,962,509	166,990
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	9,369,886	5,003,879
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	8,052,149	3,747,779
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	6,116,254	-
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.	3,502,775	13,053
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	887,190	1,410,077
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	420,266	-
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V.	7,883	-
Prisma Norte, S.A. de C.V.	-	902,603
	<hr/>	<hr/>
	69,387,611	12,044,381
Menos: Porción circulante del pasivo	<u>(67,343,389)</u>	<u>(10,000,159)</u>
	<hr/>	<hr/>
Por pagar a largo plazo	\$ <u>2,044,222</u>	<u>2,044,222</u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (1) Servicios de asesoría por administración de activos y por adquisiciones y desarrollos de nuevas inversiones.
 - (2) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
 - (3) Servicios de gestión hotelera y hasta el mes de marzo del 2014, servicios administrativos de personal.
 - (4) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.
 - (5) Servicios de nómina. Adicionalmente existe un pasivo a largo plazo por \$2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales de 2014 y 2013 respectivamente.
- d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios de corto plazo	\$ 24,610,635	16,794,003
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	<u>18,499,999</u>	<u>14,869,623</u>
	<u>\$ 43,110,634</u>	<u>31,663,626</u>

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 de instrumentos de patrimonio (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones". El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de \$18,499,999 y \$14,869,623 en 2014 y 2013, respectivamente, por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

- e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

(12) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b. Con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una Oferta Pública Inicial (OPI) de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) ascendió a \$4,834,683,033 ofreciendo 261,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.50 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y en mercados extranjeros.

En relación a la oferta, los Fideicomitentes Adherentes aportaron a Fibra INN los hoteles que integran el portafolio de adquisición a cambio de CBFIs, por \$1,773,820,515 y que representaron 95,882,190 CBFIs.

- c. El 21 de noviembre de 2014, Fibra Inn concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162,385.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 437,019,542 y 258,334,218, respectivamente. A estas mismas fechas existen 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan \$55,500,000.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

- a. Con fecha del 22 de abril de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,920,878 con valor de \$0.0229 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$1,272,100, con valor de \$0.0049 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 15 de mayo de 2013.
- b. Con fecha del 24 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$ 4,296,578 con valor de \$ 0.0166 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$48,993,603 con valor de \$0.1897 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 20 de agosto de 2013.
- c. Con fecha del 23 de octubre de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$26,834,501 con valor de \$0.1039 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$33,570,843 con valor de \$0.1300 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 19 de noviembre de 2013.
- d. Con fecha del 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$6,917,050 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de marzo de 2014.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- e. Con fecha del 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,699,426 con valor de 0.0220 por CBFi. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$53,274,203 con valor de 0.2062 por CBFi. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de mayo de 2014.
- f. Con fecha del 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$43,481,154 con valor de 0.1683 por CBFi. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 11 de agosto de 2014.
- g. Con fecha del 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$59,998,606 con valor de 0.2323 por CBFi. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 10 de noviembre de 2014.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

<u>Concepto</u>	<u>Precio</u>	<u>Patrimonio</u>
<u>2013</u>		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$ 3,005,362,518
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	<u>1,773,820,515</u>
		4,779,183,033
Gastos de emisión		<u>(237,399,113)</u>
	Total emisión CBFIs en 2013	\$ <u><u>4,541,783,920</u></u>
<u>2014</u>		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	2,832,162,385
Gastos de emisión		<u>(81,351,815)</u>
	Total emisión CBFIs en 2014	\$ <u><u>2,750,810,570</u></u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones”, el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 11 d.

Reserva de efecto de valuación de instrumentos financieros

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés relacionado con transacciones de cobertura que aún no han tenido lugar.

(13) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley de ISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014, los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, mismos que sustentan características iguales que la ley anterior.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR y al IETU (hasta el 2013).

ISR - La tasa fue del 30% para 2013, y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (“Ley 2014”) continuará al 30% para los años posteriores.

IETU - Este impuesto grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, menos ciertas deducciones autorizadas, en los términos definidos en dicha Ley. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio a la tasa del 17.5%. A partir de 2014 se abrogó el IETU.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU (hasta el 2013).

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ISR diferido	\$ <u>247,025</u>	<u>74,861</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los conceptos que integran el impuesto sobre la renta diferido son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Propiedades, mobiliario y equipo	\$ 1,056	942
Provisiones	251,402	-
Beneficio a los empleados	<u>69,428</u>	<u>73,919</u>
	\$ <u>321,886</u>	<u>74,861</u>

(14) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

- a. Plan de beneficios definidos

	<u>Beneficios por retiro</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 246,397	127,721
Costo laboral del servicio actual	63,039	150,209
Beneficios pagados	(51,767)	-
Pasivo inicial asumido	(29,589)	-
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	<u>3,348</u>	<u>(31,533)</u>
Pasivo neto proyectado	\$ <u>231,428</u>	<u>246,397</u>

- b. Costo reconocido en resultados

	<u>Beneficios por retiro</u>	
Costo neto del periodo:	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo laboral del servicio actual	\$ 45,123	24,399
Intereses sobre la obligación	<u>17,916</u>	<u>125,810</u>
Costo neto del periodo	\$ <u>63,039</u>	<u>150,209</u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(15) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Clases de instrumentos financieros-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,106,691,219	385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar	82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>54,119,620</u>	<u>42,725,455</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos	4,025,327	4,856,177
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	69,387,611	12,044,381
Anticipos de clientes	4,783,497	168,057
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	15,300,694	-
Obligaciones bancarias	66,029,307	-
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	<u>893,193</u>	<u>-</u>

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

El saldo de obligaciones bancarias por \$66,029,307, neto de los gastos del crédito por \$33,970,693, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2014 de la línea de crédito.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014 Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. A continuación se describe el derivado contratado:

<u>Contraparte</u>	<u>Nocionales</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
Varios (1)	\$100,000,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE + 2.50	\$ (893,193)	-

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2014</u>				
Pasivos financieros derivados	\$ -	893,193	-	893,193
<u>31 de diciembre de 2013</u>				
Pasivos financieros derivados	\$ -	-	-	-

Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de \$66,029,307, neta de los gastos del crédito por \$33,970,693, y representó 1.3% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra INN, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra INN es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra INN a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido tiene contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Riesgo de moneda extranjera

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

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	529,449	153,382
Pasivos financieros	92,711	186,070
Posición financiera (larga) corta	<u>(436,739)</u>	<u>32,688</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dólar estadounidense	<u>14.7348</u>	<u>13.0652</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$436,739.

TC	Saldos (MXN)	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ \$1 USD	\$6,871,996	\$436,739
Sin cambio	\$6,435,257	-
- \$1 USD	\$5,998,518	(\$436,739)

Administración del riesgo de crédito

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

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra INN se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra INN, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra INN administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2014:

	<u>1 año</u>	<u>Mayor a 1 año</u>
Proveedores	\$ 53,301,237	
Acreedores diversos	4,025,327	
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,654,899	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	67,343,389	2,044,222
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	10,700,694	4,600,000
Anticipos de clientes	4,783,497	-
Obligaciones bancarias	-	66,029,307
	<u>\$ 284,809,043</u>	<u>72,673,529</u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>3-4 años</u>	<u>4-5 años</u>	<u>5+ años</u>
31 de diciembre de 2014						
Instrumentos con tasa de interés variable	\$ 5,802,000	5,802,000	5,885,333	6,343,667	101,092,000	-
	<u>\$ 5,802,000</u>	<u>5,802,000</u>	<u>5,885,333</u>	<u>6,343,667</u>	<u>101,092,000</u>	<u>-</u>

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

(16) Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por \$2,300,000,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a THIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por obligaciones bancarias se integra como sigue:

Línea de crédito ejercido	\$ 100,000,000
Menos gastos	<u>33,970,693</u>
	<u>\$ 66,029,307</u>

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto con un derivado para intercambiar la tasa variable THIE por una tasa fija.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2014 existen comisiones bancarias por pagar por \$15,300,694 de las cuales \$4,600,000 se presentan a largo plazo.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra INN obtuvo créditos a corto plazo por \$900,000,000 con Actinver y Banorte . Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

(17) Compromisos-

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra INN es el arrendador, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Total</u>
Menos de un año	\$ 27,781,200
De uno a 5 años	111,124,800
Más de 5 años	<u>416,718,000</u>
	<u>\$ 555,624,000</u>

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra INN tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra INN tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$ 95,934,727 al 31 de diciembre de 2014.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

c. Litigios

Fibra INN se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

d. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(18) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra INN revela la información financiera seleccionada por región que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones. Fibra INN tiene operaciones en cuatro áreas geográficas que constituyen sus segmentos reportables:

- Noreste (Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas)
- Centro-Sur (Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo y Distrito Federal)
- Oeste (Jalisco);
- Norte (Chihuahua y Sinaloa).

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

<u>2014</u>	<u>Noreste</u>	<u>Centro-sur</u>	<u>Oeste</u>	<u>Norte</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por hospedaje	\$ 294,303,171	411,566,382	78,590,078	47,691,394	832,151,025
Ingresos por arrendamiento	11,058,867	38,799,875	1,403,702	859,409	52,121,853
Otros ingresos operativos	-	-	-	-	-
Utilidad bruta	119,244,237	166,986,889	26,827,764	17,223,065	330,281,955
Propiedades, mobiliario y equipo	1,793,333,136	2,844,231,725	854,114,817	549,424,024	6,041,103,702
Depreciación contable	33,049,930	57,911,481	12,377,259	4,917,924	108,256,594
<u>2013</u>	<u>Noreste</u>	<u>Centro-sur</u>	<u>Oeste</u>	<u>Norte</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por hospedaje	\$ 1,980,292	5,805,374	773,943	189,213	8,748,822
Ingresos por arrendamiento	78,984,409	67,135,872	10,517,280	10,304,627	166,942,188
Otros ingresos operativos	12,354,536	10,560,227	3,229,850	1,075,917	27,220,530
Utilidad bruta	82,812,170	72,786,030	12,944,365	9,902,381	178,444,946
Propiedades, mobiliario y equipo	1,284,720,332	2,457,858,447	370,669,582	182,919,757	4,296,168,118
Depreciación contable	22,803,588	21,165,780	4,355,830	2,238,181	50,563,380

(19) Hechos posteriores-

El 26 de febrero de 2015 Fibra INN informó sobre la distribución de efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014 mismo que se efectuó mediante un pago en efectivo el 6 de marzo de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$74,615,156 con un factor de 0.1707 por CBFi en circulación.

(20) Nuevos pronunciamientos contables-

Fibra INN adoptó las siguientes IFRS nuevas y revisadas en vigor a partir de 2014, así como diversas normas efectivas en periodos futuros pero que decidió adoptar de manera anticipada:

- Modificaciones a la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados,
- Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros
- Modificaciones a la IAS 36, Deterioro de activos
- Modificaciones a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición
- IFRIC 21, Tarifas
- Modificaciones a la IAS 19, Beneficios a los empleados
- Ciclo de mejoras anuales 2010-2012
- Ciclo de mejoras anuales 2011-2013
- Ciclo de mejoras anuales 2012-2014
- Modificaciones a la IAS 16, Propiedad, planta y equipo y IAS 38 Activos Intangibles
- Enmiendas a la IAS 1, Iniciativa de Revelaciones

Fibra INN no tuvo impactos significativos en sus estados financieros consolidados derivados de la adopción anticipada de estas nuevas normas, mejoras y modificaciones.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Por otra parte, Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2014.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra INN se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.