[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

(como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Dirección: Cordillera de los Andes 265, Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec
Del. Miguel Hidalgo. Ciudad de México, 11000, México

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

Nueva Dirección: Belisario Dominguez 2725, Piso PH
Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México

Clave de cotización:

FINN

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2020-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	492,620,026
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	223,900

Número de fideicomiso:

1616

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) e identificado bajo el número DB/1616, constituido en fecha 28 de diciembre de 2020 mediante Escritura Pública número 53,549, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Asesor del fideicomiso:

No aplica. Fibra Inn tiene una estructura internalizada.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No existen otros terceros relevantes que reciban pago por parte del Fideicomiso.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de inmuebles está compuesta por 38 hoteles totales dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (7 de servicios limitados, 18 de servicios selectos, 12 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (13 estados) y que representan 6,391 cuartos totales en operación que al 31 de diciembre de 2020 tuvieron una tasa de ocupación total del 29.9%.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Distribuciones Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una Fibra distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior.

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

Fuente de las distribuciones:

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

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

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.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Masari, Casa de Bolsa, S.A..

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y Bank of New York Mellon ("BoNY Mellon") para sus ADRs.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores 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 LISR vigente a partir del 1 de enero del 2014.

En su caso, dictamen valuatorio:

Estimación del valor razonable de mercado de los hoteles en operación y un terreno bajo la premisa de negocio en marcha con el propósito de generar reporte financiero para efectos de IFRS.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2020

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS3] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS3] Información general 9

Glosario de términos y definiciones: 9

Resumen ejecutivo: 19

Factores de riesgo: 39

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 64

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 65

Destino de los fondos, en su caso: 65

Documentos de carácter público: 67

[421000-NBIS3] El fideicomiso 68

Historia y desarrollo del fideicomiso: 68

Descripción del negocio: 69

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: 72

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 74

Principales clientes: 76

Legislación aplicable y régimen fiscal: 76

Recursos humanos: 81

Desempeño ambiental: 81

Información de mercado: 82

Estructura de administración: 91

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 93

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: 94

Distribuciones: 97

Evolución de los activos del fideicomiso: 107

Desempeño de los activos del fideicomiso: 131

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 132

Contratos y acuerdos relevantes: 135

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: 195

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 196

Auditores externos del fideicomiso: 200

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores: 201

Estructura del fideicomiso y principales tenedores: 201

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso 209

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: 209

Actividad Principal: 209

Recursos Humanos del administrador del patrimonio: 212

Estructura corporativa: 213

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio: 214

Administradores y tenedores de los certificados: 214

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso 220

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 220

Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 225

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 230

Resultados de la operación del fideicomiso: 243

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: 251

Control Interno del fideicomiso: 260

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: 260

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna 264

Información financiera seleccionada de la administración interna: 264

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna: 267

Resultados de la operación de la administración interna: 267

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 268

[432000-NBIS3] Anexos 271

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de términos y definiciones

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

Términos	Definiciones
Actividades de Asesoría	Significa las actividades a ser realizadas por el Administrador en términos de la cláusula 10.7 del Fideicomiso y que se describen en la sección "*4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO – 4.2 Descripción del negocio – (i) Actividad Principal*" del presente Prospecto, consistentes en otorgar al Fiduciario de Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales en relación con los fines del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento, según corresponda, y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Adquiridos	Significa los Activos, en su caso, adquiridos por el Fiduciario con los Recursos Derivados de la primera Emisión y Colocación.
Activos Aportados	Significa los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, así como cualquier otro Activo que se aporte en lo futuro en términos del respectivo Convenio de Adhesión.
Acuerdo Vinculante	El acuerdo vinculante es un contrato que se firma con el vendedor de un hotel para la compra de su propiedad. Al firmar este acuerdo se vuelve vinculante para las dos partes siempre y cuando cumpla con los criterios de elegibilidad que tiene la Fibra para la adquisición de propiedades con recomendación previa del Comité de Prácticas y aprobación del Comité Técnico, según aplique, de acuerdo al monto de la inversión. Con la firma de este acuerdo vinculante empieza un proceso de *due diligence,* si este es satisfactorio concluye con la escrituración y pago de la propiedad.
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
AFFO	Significa el flujo de efectivo operativo ajustado o AFFO (*Adjusted Funds From Operations* por sus siglas en inglés), resultado de sumar la depreciación, restar la reserva de CAPEX (según dicho término se define más adelante) y según sea el caso, sumar y restar los ajustes no operativos a la utilidad neta integral consolidada.

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	Anteriormente, de 2013 a 2016 la función del asesor era desempeñada por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Sin embargo, a partir de 1 de enero de 2017, esta figura desapareció y la Compañía es administrada internamente.
Asesor Fiscal	Significa Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia, S.C. quien lleva a cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("Deloitte"), quien es un despacho de contadores públicos internacional e independiente del Administrador y del Fideicomitente a partir del ejercicio 2020. KPMG Cárdenas Dosal, S..C. fue el auditor externo para los años anteriores.
Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX	Significa la reserva para gastos de mantenimiento mayor (*Capital Expenditures,* por sus siglas en inglés y se refiere a los gastos de capital), generalmente calculada como un porcentaje de los ingresos del hotel respectivos para mantener su estado físico de acuerdo con los estándares de la marca respectiva.
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 retorno de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios relacionados a la emisión de capital FINN13 emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024 2679-1.81-2016-027, 2679-1.81-2018-034, 2679-1.81-2018-035, 2679-1.81-2018-036, 2679-1.81-2019-039 y 2679-1.81-2019-040, 2679-1.81-2020-042 y 2679-1.81-2020-43 y listados en el sistema de cotizaciones de la BMV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados a la emisión de deuda FINN15 ya liquidada y FINN18.
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.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda por medio de oferta pública a través de la BMV y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de los CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda.

Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.2. del Fideicomiso.
Comité Financiero	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.5 del Fideicomiso.
Comité de Inversiones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.7 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones y Compensaciones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.3. del Fideicomiso
Comité de Vigilancia de Créditos	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.6 del Fideicomiso; cuyas facultades fueron asumidas por el Comité Financiero en términos de lo resuelto por el Comité Técnico en la sesión de fecha 25 de octubre de 2017.
Comité Técnico	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.
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 Asesoría	Significa el contrato de prestación de servicios que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al cual Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestaba a Fibra Inn, las actividades de asesoría externa.
Contrato de Arrendamiento de Espacios	Significa cada contrato de arrendamiento celebrado con Operadora México o cualquier tercero, mediante el cual Fibra Inn concede a título oneroso el uso y goce temporal de los espacios no destinados al hospedaje de los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión Hotelera	Significa el contrato celebrado entre la Fibra y el Gestor Hotelero a efecto que este último proporcione los servicios gerenciales para la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión de Espacios	Significa cada contrato celebrado entre Operadora México en su calidad de arrendataria, conforme a determinado Contrato de Arrendamiento de Espacios, y

	Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para efectos que éste proporcione los servicios gerenciales consistentes en la operación de los espacios objeto del correspondiente Contrato de Arrendamiento de Espacios.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se listan a continuación, los cuales rigen las Inversiones en Activos que puede llevar a cabo el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico: 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 Administrador 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 Administrador 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 Activo 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. 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.
DATATUR	Es el portal del sistema nacional de información estadísitica y geográfica de turismo, donde se reportan los principales resultados para las variables de las actividades de alojamiento en los principales destinos del país.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario consistentes en los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los Bienes Inmuebles, así como los derechos de cobro de los mismos.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que en caso de establecerse así en los documentos de aportación respectivos, tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Activos Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiii), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa 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, los Títulos, los Prospectos, los Contratos de Colocación, los avisos de oferta pública y demás documentación accesoría y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenten las Emisiones de deuda o capital 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.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
EBITDA Ajustado	Significa la Utilidad de Operación (según dicho término se define más adelante) antes de depreciación y amortizaciones, excluye gastos de adquisición y organización, así como gastos de mantenimiento extraordinario.
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.
Emisor o Emisora	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso.
Estados Financieros Auditados	Significa (i) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, (ii) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fábrica de Hoteles	Significa el modelo de adquisición y desarrollo de hoteles de marca internacional, por medio del cual Fibra Inn invierte, conjuntamente con otros inversionistas, en proyectos para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles. Bajo ese modelo, la Emisora participa únicamente con un porcentaje de la inversión total de la adquisición o desarrollo del que se trate y el resto de la inversión corresponde a uno o varios inversionistas terceros institucionales o fondos de inversión privada.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entreguen, 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 emisiones de capital o deuda por el Fideicomiso.
FFO	Significa el flujo de efectivo operativo (*Funds From Operations* por sus siglas en inglés), y es el resultado del sumar el EBITDA ajustado, más ingresos por intereses, menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o complementen.
Fibra Inn o Fideicomiso o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número DB/1616, celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank Me´xico, S.A. Institucio´n de Banca Mu´ltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número DB/1616, de fecha 28 de diciembre de 2020, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
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. Este fideicomiso está actualmente cancelado y en este se ingresaban y se facturaban los ingresos por otros servicios distintos a hospedaje. A partir de 2016, estos ingresos se facturan directamente a Operadora México.
Fideicomiso de Fundadores	Antes 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 Fundadores celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales.
Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Activos 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 Activos Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibieron como contraprestación, el número de CBFIs que se estableció en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario.
Fiduciario o Emisor	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank Me´xico, S.A. Institucio´n de Banca Mu´ltiple, División Fiduciaria DB/1616, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gestor o Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y/o la sociedad o sociedades que de tiempo en tiempo sean autorizadas conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico para proporcionar los servicios gerenciales consistentes en la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Grupo Hotelero Prisma	Significa conjuntamente, Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
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.
IAP	Significa Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., empresa prestadora de servicios de personal (*outsourcing)* y Persona Relacionada de Fibra Inn (denominada, desde su constitución y hasta enero de 2018, como Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.).
IMEF Manufacturero	Significa un indicador económico adelantado que anticipa la trayectoria o dirección de la actividad económica en el muy corto plazo. Es el primer indicador del sector privado mexicano que cuenta con el apoyo técnico y normativo del INEGI.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
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.
Inversión en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
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 Fundadores.
ISR	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
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.
Liquidador	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso: "*(xi) Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación*"
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.

LTV	Significa la razón calculada y 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 integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
NAV	Significa valor neto de los activos (Net Asset Value, por sus siglas en inglés) y se refiere al valor total de los activos menos loss pasivos y dividido entre el número de certificados en circulación. Esta métrica financiera generalmente es un indicador para ver si una compañía esta subvaluado o sobrevaluada.
NOI	Significa el ingreso neto operativo (Net Operating Income, por sus siglas en inglés) generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos de Fideicomiso menos gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
NIIF´s	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera, o las “IFRS” por sus siglas en inglés.
Ocupación	Significa el cociente resultado de dividir los Cuartos Ocupadas entre los Cuartos Disponibles para un determinado periodo.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional “3” del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs.
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 periodo de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de 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 relacionado a la colocación pública inicial que se llevó a cabo el 12 de marzo de 2013.
Precio de Suscripción	Significa $15.85 (quince pesos 85/100 M.N.) por CBFI relacionado a la emisión de capital que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

Proyectos	Significa, conjuntamente con los Activos, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.
Participación de los Trabajadores en la Utilidad	Participación de los Trabajadores en las Utilidades ó PTU de la empresa es una prestación que deben dar las empresas a sus trabajadores en relación a las utilidades en el ejercicio fiscal anterior y la cual está contenida en la Ley Federal del Trabajo en el capítulo VIII.
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 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018	Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, la cual permite 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.
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.
REIT	Significa *Real Estate Investment Trust*, por sus siglas en inglés y es la entidad que equivale a una Fibra en Estados Unidos.
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 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2017.
Representante Común	Significa Masari Casa de Bolsa, S.A., quién es el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Revpar	Significa el ingreso por Cuarto disponible ponderado según la Ocupación ("*Revenue per available room*" por sus siglas en inglés).
SAP	Significa Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., empresa prestadora de servicios de personal (*outsourcing*) y Persona Relacionada de Fibra Inn (denominada, desde su constitución y hasta enero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.)
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicio de Cobertura de la Deuda	Significa las veces 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.

Servicios Completos de Lujo	Significan aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Completos, pero que están dirigidos a un segmento de clientes *premium* y con tarifa dolarizada. Estos servicios de lujo comprenden las categorías de *Luxury y Upper Upscale,* de acuerdo a la clasificación hotelera de Smith Travel Research (STR).
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 que anteriormente eran realizadas por el Asesor de manera externa hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al Contrato de Asesoría vigente en aquél tiempo, y que consistía 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. A partir del 1 de enero de 2017, se realizó la terminación de dicho contrato de Asesoría y la Fibra absorbió dichas funciones, convirtiéndose en una Fibra internamente administrada.
Servicios de Estancia Prolongada	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.
Servicios Limitados	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento es conocido como "*budget*".
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
Servicios de Playa	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento en playa o *resorts.*
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV2	Significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores por medio del cual las emisoras listadas en BMV reportan información a la SHCP.
Suscripción de CBFIs	Se refiere a cualquiera de las Suscripciones de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que se han realizado.
Tactik	Significa Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado (TPD).
Tenedores	Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedores Relevantes	Significa todos 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 Fundadores, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

Utilidad de Operación	Significa el ingreso antes de impuestos generado por el Fideicomiso, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y gastos extraordinarios netos.
UAFIRDA	Significa la Utilidad de Operación antes de intereses, impuestos, depreciación y amortizaciones.

Resumen ejecutivo:

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Reporte Anual y la información financiera auditada que también aparece en su respectiva sección de este documento y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al “Fideicomiso DB/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”. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual ver la sección “*1. INFORMACIÓN GENERAL – a) Glosario de Términos y Definiciones”* de este Reporte Anual.

Las Fibras promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales y personas físicas, sirviendo como una fuente de liquidez para la industria, desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios.

Consideramos que una Fibra con valores en la BMV tiene diversos beneficios para los 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.

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

- Un rendimiento en efectivo, debido a la obligación de las Fibras de distribuir al menos el 95% del Resultado Fiscal;
- Potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Fácil acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Alta propensión de que las Fibras funjan como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Ventajas fiscales aplicables.

Además, los beneficios de invertir en una Fibra hotelera (en comparación con Fibras dedicadas a otros sectores) son los siguientes:

- Las Fibras hoteleras tienen la habilidad de ajustar las tarifas de hospedaje diariamente y maximizar así los ingresos, que benefician la Distribución a los Tenedores. Esto es una ventaja competitiva, sobre todo cuando hay fundamentales económicos fuertes.
- Las Fibras hoteleras obtienen el beneficio y el reconocimiento de las marcas hoteleras con las que operan sus propiedades: (i) esto puede incrementar el flujo de huéspedes debido al posicionamiento de marca que utilicen y a los programas de lealtad que en el caso de cada marca apliquen; (ii) las propiedades se mantienen en un estándar de operación controlado; (iii) se aprovecha la publicidad y promoción que utilice la cadena hotelera, así como los canales de distribución y de venta que se desarrollen; y (iv) específicamente para un esquema de franquicias hoteleras, una Fibra se puede beneficiar de la infraestructura y la tecnología desarrollada por la cadena hotelera.
- Las Fibras hoteleras pueden adaptar una propiedad de acuerdo con las necesidades y las características de mercado de una ubicación específica y así hacer frente a la competencia de la oferta hotelera de una plaza utilizando estrategias de reposicionamiento de un hotel por medio de: (i) reconversión de marca, (ii) remodelación de la propiedad, y (iii) adición de Cuartos.

- Una Fibra hotelera tiene la flexibilidad de poder diversificar su portafolio de propiedades dentro de los diferentes segmentos del mercado hotelero, de acuerdo con su estrategia y visión de negocios. Esto es: en el segmento de placer o de negocios o en los segmentos de Servicios Limitados, Servicios Selectos, Servicios Completos, Servicios de Estancia Prolongada, Servicios Completos de Lujo y hoteles de playa.

Las Fibras deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas Distribuciones deben provenir de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo, en su caso, la PTU y, a la utilidad así obtenida, se le deben restar las pérdidas de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

Objetivos de la Administración

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, cuyo fin primordial es adquirir, desarrollar, operar a través de Gestores y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México, mismas que cuentan con servicios complementarios para satisfacer las necesidades de viajeros, incluyendo, a los viajeros de negocios y de placer. Es administrado y asesorado internamente por su subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Adicionalmente, cuenta con un modelo de desarrollo de inmuebles que le permite tener acceso a los mejores productos conforme al plan de negocio en marcha de Fibra Inn.

El objetivo primordial de Fibra Inn es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones del portafolio, de las adquisiciones y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los Tenedores, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

Fibra Inn considera que la maximización del flujo de efectivo que contribuye a generar atractivos rendimientos para los Tenedores es el resultado de:

i. El desempeño de las propiedades: Fibra Inn considera que el uso de franquicias con marcas internacionales es una gran ventaja competitiva, pues permite tener tarifas hoteleras premium y así maximizar los ingresos en las propiedades. Se considera que la operación de los hoteles es fundamental para lograr un desempeño destacado y es la razón por la cual se ha construido una relación estratégica de negocio con los Gestores Hoteleros que operan sus Bienes Inmuebles, con el objeto de atender a un mercado sofisticado, creando esquemas de sinergia y aprovechando economías de escala.

ii. El crecimiento y mantenimiento del portafolio de hoteles es clave para Fibra Inn, pero de manera ordenada y con propiedades posicionadas estratégicamente en mercados dinámicos que agreguen valor. Fibra Inn considera que tiene la flexibilidad y la visión para detectar oportunidades de adquisición, desarrollo y desinversión de hoteles sin afectar la Distribución a los Tenedores. Se procura que las propiedades adquiridas contribuyan con los ingresos de forma inmediata y/o que tengan un alto potencial de apreciación mediante el desarrollo de hoteles estratégicos en ciudades con demanda profunda en nuestro país, razón por la cual se han adquirido hoteles en marcha en el pasado y ahora se está desarrollando el esquema de la Fábrica de Hoteles, para atraer la participación de inversionistas institucionales o fondos de inversión privada en la etapa del desarrollo y adquirir su respectiva participación una vez que las propiedades estén en operación, estabilizadas y con desempeño favorable probado.

Modelo y Estrategia de Negocio

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

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

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

Fibra Inn ha decidido incursionar en el segmento de hoteles de playa o resorts, por las siguientes razones:

- La ciclicidad de los hoteles de negocio se compensa con la estacionalidad de los hoteles de playa y esto beneficia a Fibra Inn, resultando en la estabilidad de los ingresos a lo largo del año.
- Las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están dolarizadas, lo que complementa la mezcla de ingresos de Fibra Inn, con una participación más balanceada de ingresos en Dólares en relación con los ingresos en Pesos.
- La expectativa de los niveles de ocupación es creciente debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales hacia destinos clave, en playas mexicanas, ante un entorno de precios competitivos a nivel mundial.
- Fibra Inn capitalizará la experiencia de los operadores hoteleros de resorts de las cadenas internacionales que ya operan ese tipo de propiedades especializadas, tanto en formatos de all inclusive, como planes europeos.
- La alta rentabilidad de los hoteles de playa deriva del hecho que compiten en mercados internacionales y las transacciones recientes en los segmentos de lujo y de playa han mostrado una mejor valuación de este tipo de activos con cap rates por debajo del 8.5%.

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

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

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

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

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 38 hoteles con un total de 6,391 Cuartos en operación que a esta fecha tuvieron una tasa de ocupación total del 29.9% y estaban diversificados geográficamente en 14 estados del país.

Adicionalmente, se tiene un terreno donde se desarrollaría un hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche, proyecto que está suspendido debido a que las condiciones del mercado hotelero local no justificaron la construcción de este hotel; ya que anteriormente se preveía un auge en la industria petrolera en esta zona derivada de la reforma energética.

A continuación, se muestra el listado de Bienes Inmuebles del portafolio de hoteles por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados:

Indicadores Operativos de Venta Total

	Marca	Ubicación	Segmento	Cuartos en Opn	Año terminado el 31 de diciembre de 2020			Año terminado el 31 de diciembre de 2019		
					Ocupación	Tarifa	Revpar*	Ocupación	Tarifa	Revpar*
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	31%	1,347	420	74%	1,388	1,024
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	226	17%	1,179	1,152	59%	1,152	674
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	52%	1,074	554	80%	1,072	855
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Selecto	178	20%	1,207	244	60%	1,228	737
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	28%	1,274	351	67%	1,264	845
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182	44%	1,392	611	80%	1,384	1,103
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	268	30%	1,076	320	63%	1,041	651
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	45%	1,296	1,386	73%	1,386	1,016
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	90	-	-	-	72%	1,310	945
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Selecto	199	26%	1,261	331	65%	1,316	856
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	26%	976	251	55%	1,017	563
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Selecto	196	29%	963	283	51%	1,085	549
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	150	30%	1,070	317	73%	1,120	821
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	198	28%	1,564	437	77%	1,614	1,250
15	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Completo	155	14%	1,344	190	40%	1,559	617
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	29%	731	209	33%	772	258
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	17%	1,425	244	44%	1,600	707
18	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	50%	1,265	630	65%	1,252	810
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180	24%	863	202	30%	824	252
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180	31%	1,908	593	65%	1,910	1,236
21	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	13%	762	99	24%	764	182
22	Wyndham Garden	León	Limitado	126	31%	1,033	317	60%	1,041	624
23	Holiday In	Tampico Altamira	Completo	203	41%	1,183	483	64%	1,161	741
24	Aloft	Guadalajara	Selecto	142	48%	1,260	607	66%	1,459	959
25	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	12%	768	95	25%	800	198
26	Casa Grande	Chihuahua	Completo	115	27%	895	243	68%	924	627

27	Casa Grande Delicias		Completo	88	41%	1,172	481	68%	1,152	787
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	35%	795	276	59%	843	500
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	22%	670	149	46%	673	310
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	43%	1,031	438	76%	1,031	785
31	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	219	22%	1,855	409	59%	1,929	1,142
32	Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	28%	1,300	359	65%	1,318	862
33	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	95	72%	1,235	889	93%	1,169	1,087
34	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	151	35%	1,151	406	53%	1,154	608
35	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongada	117	44%	1,250	545	70%	1,440	1,014
36	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Completo	180	23%	1,067	1,203	56%	1,203	674
37	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190	23%	1,076	242	40%	1,180	474
38	City Express	Chihuahua	Selecto	104	-	-	-	60%	984	588
39	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	105	-	-	-	34%	748	252
40	Holiday Inn	Cd. Juárez	Completo	196	26%	1,629	420	50%	1,591	797
41	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152	23%	1,860	430	62%	1,959	1,218
42	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	Limitado	85	26%	1,027	262	55%	1,102	606
43	Westin	Monterrey	De Lujo	174	13%	3,489	466	-	-	-
	Total del Portafolio			**6,391***	**30%**	**1,268**	**380**	**59%**	**1,279**	**753**

*RevPar significa Ingreso por habitación disponible o por sus siglas en inglés Revenue per Available Room.

**Los indicadores operativos del Total del Portafolio consideran la operación de los hoteles a partir de la fecha que se integraron al portafolio y hasta la fecha de su venta. Los hoteles que se vendieron durante el 2020 fueron el Aloft Guadajara y el Wyndham Garden León. En el 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes: Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua; razón por la cual, en este listado aparecen 6,391 habitaciones que, aunque no son parte del portafolio al 31 de diciembre de 2020, si contribuyeron con ingresos a lo largo del año. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn operaba con 6,485 cuartos totales.

A la fecha todos los hoteles son operados por el Operador Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma. SAPI de C.V.; a excepción del Holiday Inn Puebla La Noria operado por Grupo Presidente (Hoteles y Centros Especializados, S.A.).

Resumen de Información Financiera

Las siguientes tablas muestran información financiera y de operación, que deberán ser leídas de manera conjunta con los Estados Financieros Auditados, que se adjuntan como anexo al presente Documento.

La información que se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 ha sido obtenida de los Estados Financieros Auditados y sus respectivas notas. Esta información financiera se presenta en Pesos, a menos que se especifique otra cosa.

Los Estados Financieros Auditados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, incluidos en el presente Reporte Anual han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte"). Por su parte, los estados financieros al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A continuación, se presenta un comparativo de los estados consolidados de resultados y estados consolidados de posición financiera por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por cada uno de los años terminados a esas fechas. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	**2019**	**2018**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje.....	Ps. 688.5	Ps. 1,822.3	Ps. 1,953.5
Arrendamiento de inmuebles.....	17.8	97.8	103.2
Total de ingresos.....	**706.3**	**1,920.1**	**2,056.8**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones.....	289.3	511.3	532.6
Administración.....	202.8	322.4	331.0
Deterioro de activos financieros.....	8.5	12.5	(13.2)
Publicidad y Promoción.....	47.9	86.2	102.8
Energéticos.....	75.6	134.4	132.6
Mantenimiento preventivo.....	55.6	84.1	83.4
Regalías.....	49.7	128.5	135.1
Fábrica de hoteles	11.7	24.1	9.0
Total de costos y gastos por servicios hoteleros.....	**741.1**	**1,303.5**	**1,313.3**
(Pérdida) Utilidad bruta.....	**(34.9)**	**616.7**	**743.5**
Otros costos y gastos (ingresos).....			
Prediales.....	14.0	13.9	13.8
Seguros.....	5.6	6.1	6.2
Honorarios de asesor.....	2.1	64.3	24.7
Gastos corporativos de administración	71.4	94.5	87.8
Depreciación y amortización.....	323.9	315.7	285.7
Gastos preoperativos.....	13.6	36.0	0.0
Deterioro de propiedades, neto.....	769.0	193.2	522.8
Mantenimientos mayores no capitalizables	10.4	22.3	23.5
Pérdida contable por bajas de activos fijos.....	11.4	37.1	30.8
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs.....	1.3	5.7	7.3
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización.....	3.8	34.1	44.0
Otros (ingresos) costos, neto.....	(47.3)	45.0	0.4
Total de otros costos y gastos.....	**1,179.2**	**867.8**	**1,046.9**
Pérdida de operación, neto.....	**(1,214.1)**	**(251.1)**	**(303.5)**
Gastos por intereses, neto.....	317.4	220.5	197.2
Porción inefectiva y liquidación de instrumentos	0.1	12.4	(11.4)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	**2019**	**2018**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
financieros derivados			
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta.....	(13.4)	(2.5)	0.3
Total de gastos (ingresos) financieros	**304.1**	**230.4**	**186.1**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad.....	**(1,518.2)**	**(481.5)**	**(489.5)**
Impuestos a la utilidad.....	6.8	5.3	7.8
Pérdida neta consolidada.....	**Ps. (1,525.0)**	**Ps. (486.9)**	**Ps. (497.3)**
Participación no controladora	(93.1)	(27.1)	(0.4)
Participación controladora	**Ps. (1,431.9)**	**Ps. (459.7)**	**Ps. (496.9)**
Pérdida básica por CBFI[1].....	Ps. (2.91)	Ps. (0.90)	Ps. (1.05)
Pérdida diluida por CBFI[1].....	Ps. (2.83)	Ps. (0.88)	Ps. (1.02)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación [2].....	492.099,542	509,024,325	473,383,092
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación [2].....	506,099,542	523,024,325	473,383,092
Partidas de pérdida integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	(499.9)	(529.6)	(143.3)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(53.4)	(8.6)	(28.8)
Total de resultado integral	(2,028.3)	(1,025.0)	(669.4)
Pérdida integral atribuible a:			
Participación no controladora del resultado integral	(119.8)	(27.1)	-
Participación controladora del resultado integral	Ps. (1,908.5)	Ps. (997.9)	-
Distribución a tenedores de CBFIs[3].....	Ps. 0.0	Ps. 213.8	Ps. 406.8
Distribución por CBFI [2][3].....	Ps. 0.0000	Ps. 0.4221	Ps. 0.8226
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[5].....	39	42	42
Número de propiedades en operación.....	38	39	42
Número de cuartos totales [5].....	6,391	6,784	6,785
Número de cuartos en operación [5].....	6,391	6,485	6,785
Ocupación [5].....	30%	59%	64%
Tarifa promedio Diaria.....	1,268	1,279	1,250
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [6].....	Ps. 379	Ps. 753	Ps. 796
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [7]			
Número de hoteles.....	32	42	42
Ocupación [5].....	31%	59%	64%
Tarifa promedio Diaria.....	Ps. 1,254	Ps. 1,274	Ps. 1,249
Ingreso por habitación disponible			

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
(Revpar) [6].....	Ps. 389	Ps. 754	Ps. 799
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido.....	Ps. 302.7	Ps. 563.6	Ps. 644.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto..	19.6	74.5	75.6
Pagos anticipados.....	15.3	18.0	17.5
Partes relacionadas.....	92.9	21.6	10.6
Activos Disponibles para la venta.....	80.9	357.2	0.0
Impuesto al valor agregado por recuperar.	323.4	194.7	42.9
Impuestos por recuperar y otros.....	21.4	5.7	5.6
Total del activo circulante.....	856.2	1,235.3	796.6
Instrumentos financieros derivados.....	-	-	21.0
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	47.8	93.3	112.3
Anticipos para compra de propiedades.....	78.8	74.3	265.9
Propiedades, mobiliario y equipo,neto.....	9,340.1	10,371.9	10,603.4
Activos por derecho de uso, neto.....	13.6	2.4	-
Efectivo restringido.....	20.1	-	-
Activo intangible y otros activos.....	74.6	80.4	66.6
Total del activo.....	10,431.1	11,857.7	11,865.9
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Deuda bancaria.....	-	200.0	-
Proveedores.....	127.7	90.2	82.0
Acreedores diversos.....	4.0	77.4	8.7
Impuestos por pagar.....	19.7	35.9	40.1
Pasivos por adquisición de inmuebles.....	-	-	2.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas...	162.2	144.4	24.8
Intereses por pagar.....	148.5	136.1	79.6
Pasivo por arrendamiento.....	2.5	1.4	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3.4	-	-
Anticipo de clientes.....	4.3	6.3	5.0
Total del pasivo circulante.....	**Ps. 472.3**	**Ps. 691.8**	**Ps. 242.4**
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,168.1	3,163.7	2,967.1
Deuda bancaria.....	866.0	198.0	-
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda.....	52.7	63.7	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas...	-	-	35.5
Beneficios a los empleados.....	0.4	0.3	0.2
Impuesto a la utilidad, diferidos.....	5.1	0.8	3.9

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Pasivo por arrendamiento.....	11.6	1.1	-
Instrumentos financieros derivados.....	57.0	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo.....	-	6.0	6.9
Total del pasivo.....	**Ps. 4,633.3**	**Ps. 4,125.2**	**Ps. 3,256.0**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio.....	5,801.5	6,055.0	6,415.6
Participación no controladora.....	790.2	739.0	225.2
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio.....	129.4	129.3	80.8
Superávit por revaluación de propiedades.....	1,637.6	2,088.5	2,659.3
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.....	(26.7)	-	8.6
Reserva para recompra de CBFIs.....	389.3	78.2	143.0
Resultados acumulados.....	(2,923.5)	(1,357.4)	(922.6)
Participación no controladora.....	790.2	739.0	225.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes...	**5,797.8**	**7,732.5**	**8,609.9**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad.....	(1,518.2)	(481.5)	(489.5)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización.....	323.9	315.7	285.7
Pérdida contable por bajas deactivos fijos.....	11.4	37.1	29.3
Deterioro de propiedades.....	769.0	193.2	522.8
Estimación de deterioro de activos financieros	8.5	12.5	(13.2)
Amotización y cancelación de obtención y emisión de deuda.....	7.7	13.8	23.1
Intereses de deuda.....	330.1	256.3	247.8
Intereses ganados.....	(20.4)	(49.6)	(73.7)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	0.1	5.6	16.1
Reciclaje de instrumentos financieros derivados.....		-	(27.5)
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio a AAP.....	2.1	64.3	24.7
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs..	1.3	4.8	7.3
Actividades de operación.....	**Ps. (84.5)**	**Ps. 372.1**	**Ps. 552.8**
Clientes y otras cuentas por cobrar	46.5	(11.5)	40.8
Partes relacionadas, neto.....	(22.5)	54.9	13.7
Pagos anticipados.....	2.7	(0.4)	0.2
Impuesto por recuperar.....	(146.4)	(153.4)	(10.9)
Proveedores y otras cuentas por pagar.....			

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
	(46.6)	78.3	3.8
Impuestos por pagar	(16.8)	11.1	27.6
Beneficios a empleados	0.1	0.1	(0.1)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación	**Ps. (267.4)**	**Ps. 328.9**	**Ps. 627.7**
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	-	(8.4)	(139.0)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(534.9)	(1,112.8)	(1,098.1)
Costos pagados por venta de propiedades	(27.8)	(30.3)	-
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398.6	234.0	86.8
Adquisición de activos intangibles	(26.0)	(30.1)	(10.4)
Bajas (incrementos) en otros activos	6.8	1.2	(0.1)
Partes relacionadas	0.7	-	-
Intereses cobrados	16.4	49.6	73.7
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (166.1)**	**Ps. (896.9)**	**Ps. (1,087.0)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos, neto de costos de disposición	864.9	396.9	200.0
Préstamos bancarios pagados	(400.0)	-	(200.0)
Efectivo restringido	(57.1)	-	-
Intereses pagados	(361.6)	(305.8)	(174.3)
Comisiones bancarias		-	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs, neto de gastos de emisión	-	1,277.1	1,974.6
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	-	(1,000.0)	(1,875.4)
Pago de pasivos por arrendamiento	(1.9)	(2.5)	-
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(5.4)	3.5	(7.6)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(8.5)	(185.6)	(140.9)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión		-	1,016.7
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(63.6)	(244.0)	(423.1)
Aportaciones de nuevos socios	171.1	540.8	225.6
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(2.4)	6.8	-
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	**Ps. 135.5**	**Ps. 487.3**	**Ps. 595.7**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(297.9)	(80.7)	136.4
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	**Ps. 563.6**	**Ps. 644.4**	**Ps. 508.0**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año.....	**Ps. 265.7**	**Ps. 563.6**	**Ps. 644.4**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [8].....	(40.3)	Ps. 626.8	Ps. 710.2
Margen de Ingreso Operativo Neto [9].....	(5.6%)	32.1%	34.5%
EBITDA [10].....	/78.5)	431.0	554.5
Margen de EBITDA [11].....	(11.1%)	22.4%	27.0%
EBITDA ajustado [12].....	(64.3)	487.3	622.0
Margen EBITDA ajustado [13].....	(9.1)	25.4%	30.2%
Flujo de la operación (FFO) [14].....	(368.4)	256.9	435.9
Margen de flujo de la operación (FFO) [15]	(52.2%)	13.4%	21.2%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
4. En el cálculo de Ventas Totales se considera la información incluyendo a los hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra durante el periodo presentado, aunque se hayan vendido durante el año.
5. Incluye el número de propiedades totales que contribuyeron a generar ingresos durante el año, aunque hayan sido vendidos en el transcurso del año.
6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio.
8. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización y este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinario. Este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinarios, en relación a los ingresos totales de la Fibra.
14. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

TIPO DE CAMBIO

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

Tipo de Cambio

Año concluido el 31 de diciembre de:	Alto	Bajo	Fin del Periodo	Promedio[1]
2018.....	20.6700	17.9705	19.6350	19.2179

	Tipo de Cambio			
Año concluido el 31 de diciembre de:	**Alto**	**Bajo**	**Fin del Periodo**	**Promedio(1)**
2019.....	20.1185	18.7555	18.8600	19.2469
2020.....	25.1320	18.5700	19.8920	21.5462
2021:				
Enero 2021..... ..	20.2550	19.6642	20.2550	19.9412
Febrero 2021.....	20.9350	19.9300	20.9350	20.3296
Marzo 2021.....	21.4500	20.4400	20.4410	20.7500
Abril 2021(2).....	Xx			

Fuente: U.S. Federal Reserve Board. http://www.federalreserve.gov/releases/h10/hist/dat00_mx.htm

(1) Promedio del tipo de cambio al final de mes o diarios, según corresponda.

(2) Al 30 de abril de 2020.

El 30 de abril de 2021, el tipo de cambio fue Ps. xx por U.S.$ 1.00, según lo publicado por el U.S. Federal Reserve Board.

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

Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2020

Pandemia de Coronavirus 2020-2021

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 (“COVID-19”) como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la velocidad de la distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020 y con la información disponible a la fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

- **Desempeño financiero**. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés de los treinta y ocho hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de 2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad. El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“*funds from operations*” o “FFO” por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gastos financiero neto y fluctuación cambiaria) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de Ps. (368.4) millones y Ps. 256.9 millones, respectivamente.

- **Liquidez**. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

  a) Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2020, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.

b) Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

c) Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con Ps. 265.7 millones de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

a) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de Ps. 104.1 millones y también se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriott que se encuentra en construcción, por un monto de Ps. 177.6 millones, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.

b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra de tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo con lo que establece la IFRS 5, Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de Ps. 144.6 millones por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción (ver nota 9).

c) Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de Ps. 515.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a Ps. 383.2 millones (ver nota 17).

En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de Ps. 72.5 millones en la línea de crédito preferente de BBVA Bancomer al 31 de diciembre de 2020; la cual, está prevista que será dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta Ps. 400.0 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de Ps. 117.3 millones a través del Fideicomiso CIB/3096. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn puede cubrir sus pasivos circulantes 0.6 con el efectivo disponible, y podrá disponer de créditos adicionales, o utilizar los recursos provenientes de la recuperación del IVA y la venta de los hoteles para cubrir el 0.4 restante de manera holgada. La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios en el año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de Ps. 625 millones, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta Ps. 400 millones y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta Ps. 315 millones (de los cuales ya dispuso Ps. 197.7 millones al 31 de diciembre de 2020, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Servicio de Deuda, fue de -0.1 veces al 31 de diciembre de 2020.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

· **Posición financiera**. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que dicha recuperación dependerá de la velocidad de la distribución en México de la vacuna contra el virus, y que existe incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una recuperación económica gradual y por ende bajos niveles de ocupación hotelera actuales, Fibra Inn reconoció un deterioro de Ps. 769.0 millones y una disminución del superávit de Ps. 449.9 millones al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.

Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de Ps. 19.6 millones al 31 de diciembre de 2020.

Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

- **Continuidad como negocio en marcha**. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019 sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

8 de enero de 2020 – Se informó sobre la firma de un contrato de operación y uso de marca W Hotels con Marriott International, Inc. para su desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones. El hotel será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058. El contrato estipula una fecha estimada de apertura durante el ejercicio 2023.

8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020 - Fibra Inn liquidó la totalidad de Ps. 200 millones relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver que se mencionó anteriormente.

14 de enero de 2020 - el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por Ps. 140 millones cuyo destino es el financiamiento de los costos de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales.

14 de enero de 2020 - el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por Ps. 612 millones cuyo destino es la construcción de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir Ps. 280 millones a dólares de los Estados Unidos de América a un tipo de cambio de Ps.19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales.

15 de enero de 2020 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de diciembre de 2019, cuarto trimestre de 2019 y anual 2019.

17 de enero de 2020 – Se publicó el aviso con fines informativos relativo a la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

11 de febrero de 2020 – Se informa la Ratificación del Despacho de Auditoria Externa para el ejercicio 2019.

13 de febrero de 2020 - El Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el Contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, en esta misma fecha se acordó el descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de Ps. 8.0 millones por lo que el CIB/3096 pagó un total de Ps. 62.0 millones (Pago Reserva) más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago “Escrow” para el pago adicional acordado por Ps. 40 millones, dicho Escrow será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El Precio fijo del hotel final asciende a Ps. 732 millones. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

14 de febrero de 2020 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de enero de 2020.

18 de febrero de 2020 – Se informó sobre la realización de la venta del Aloft Guadalajara por Ps. 258.0 millones mas IVA y el Wyndham Garden León Centro Max por Ps. 140 millones mas IVA; el 14 y 11 de febrero 2020, respectivamente.

20 de febrero de 2020 – Se informó sobre se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como Roof Garden con alberca, Heavenly Spa by Westin y salones para banquetes. Se estima una tarifa promedio diaria en un rango de 220 a 260 dólares. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del Precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096 donde se encuentra condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.

25 de febrero de 2020 - Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de Ps. 200 millones. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de Ps. 10.1 millones correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.

26 de febrero de 2020 – Se anunciaron los resultados del cuarto trimestre de 2019. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

11 de marzo de 2020 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de febrero de 2020.

12 de marzo de 2020 – Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso correspondiente al cuarto trimestre de 2019 mediante un pago en efectivo el 20 de marzo de 2020, como sigue:

Distribución total:	Ps. 63.6 millones
Número de CBFIs en circulación:	492,615,026 CBFIs
Importe distribuido por CBFI:	Ps. 0.1290

31 de marzo de 2020 – Se publicó la Convocatoria para la Asamblea Ordinaria y dos Extraordinaria para llevarse a cabo el 30 de abril de 2020.

15 de abril de 2020 – Se publicó la modificación a la Convocatoria para la Asamblea Ordinaria con el cambio de fecha de para llevarse a cabo el 30 de junio de 2020 y la cancelación de las Asambleas Extrarodinarias.

16 de abril de 2020 – Se publicaron las medidas que la Administración tomó para afrontar la pandemia del coronavirus y así proteger el perfil de liquidez y solvencia frente en estas circunstancias extraordinarias.

Al día de la publicación de este evento relevante, Fibra Inn contaba con Ps. 300 millones en efectivo, provenientes de la desinversión de hoteles no estratégicos. Además, Fibra Inn estimaba tener recursos adicionales al finalizar el primer semestre de 2020, provenientes principalmente de los siguientes procesos, cuya actualización es la siguiente:

? Después de haber liquidado el monto total de las líneas de crédito en febrero del 2020, Fibra Inn contaba con líneas de crédito disponibles por un total de Ps. 500 millones al 31 de diciembre de 2020 y tramitó una línea adicional por Ps. 200 millones, por lo que podría disponer nuevamente de Ps. 300 millones o más en caso de ser necesario.

? Recuperó aproximadamente Ps. 80 millones correspondientes a la inversión excedente del hotel The Westin Monterrey Valle, los cuales fueron aportados por el socio institucional de dicho proyecto.

? Se firmó el financiamiento de largo plazo del hotel The Westin Monterrey Valle, que aportó a Fibra Inn recursos por Ps. 315 millones que había aportado temporalmente en dicho proyecto.

? Durante finales de 2019 se tramitó con el SAT la devolución del IVA a favor en el Fideicomiso del Hotel The Westin Monterrey Valle por Ps. 104 millones por lo que se estimaba que dichos recursos se recibirían a más tardar durante el tercer trimestre del 2020. Sin embargo, se recibió la negativa por parte de la Autoridad Fiscal. (*Para mayor información referirse a los Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 31 de diciembre de 2020.*)

La Compañía estimó compromisos de pago por aproximadamente Ps. 34 millones mensuales, como resultado de las siguientes iniciativas de reducción de erogaciones:

? Generación de eficiencias importantes en los gastos fijos, dentro de las cuales se consideró prudente efectuar el cierre temporal de 23 hoteles, lo que en conjunto disminuyó aproximadamente el 47% del gasto mensual fijo.

? Se eliminaron los gastos variables casi en su totalidad, derivado de su relación directa con los ingresos, como por ejemplo: regalías, publicidad, desayunos y comisiones por gastos de venta.

? Se cancelaron temporalmente las inversiones de capital, mejoras y remodelaciones de los hoteles. Se continúan sólo aquellos proyectos que están en etapa de terminación.

? Se negoció el pago en parcialidades de la internacionalización al Asesor.

? En cuanto a los compromisos de deuda:

o Se realizaron puntualmente los pago semestrales de intereses de la emisión FINN 18 por Ps. 160 millones en agosto 2020 y febrero 2021, asegurando así el cumplimiento de los compromisos derivados de los pasivos de la Compañía.

o Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital deberá pagarse en el año 2028 y adicionalmente la totalidad de la deuda fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings y HR Ratings volvieron a revisar la calificación de la deuda de Fibra Inn, de A+ a A y de AA- a A+, respectivamente, no perciben riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

? Con el objetivo de preservar la liquidez, se propuso al Comité Técnico la eliminación del pago de la distribución a tenedores del resultado observado durante del segundo, tercero y cuarto trimestre 2020.

Fibra Inn ha contado con el apoyo de las cadenas hoteleras internacionales, las cuales respondieron con diferentes propuestas, desde descuentos por pronto pago hasta reducciones temporales de algunos honorarios, entendiendo que son momentos extraordinarios.

La Compañía continua con las actividades de promoción de activos no estratégicos para su venta, como lo ha hecho durante estos meses como una fuente de capital adicional.

En referencia con la Fábrica de Hoteles:

? El hotel JW Marriott Monterrey Valle interrumpió temporalmente los trabajos de construcción por ordenamiento municipal desde el 8 de abril hasta el 1 de junio. Se ejecutó un plan de suspensión de obra para salvaguardar los materiales que se encuentran en el desarrollo. Se notificó formalmente a Marriott International dicha situación y la apertura podría postergarse para finales del 2020; sin embargo se tiene prevista que sea para finales del primer semestre 2021. Se cuenta con el financiamiento de BBVA para completar en su totalidad la construcción del hotel.

? El W Hotel Playa del Carmen continúa con el diseño del proyecto, el cual ya está cubierto con el anticipo pagado y la estructuración de la participación de socios para su construcción se postergará al 2021 y dependerá de la situación de los mercados de cara al cierre del 2020.

Derivado de la situación actual, la Compañía sigue promoviendo:

? La aplicación de protocolos sanitarios para salvaguardar la integridad de sus huéspedes en los hoteles basados en las autoridades competentes y en las mejores prácticas de las cadenas hoteleras internacionales.

? El distanciamiento social entre sus colaboradores para preservar la salud de sus compañeros y la de sus familias; por lo que desde el pasado martes 16 de marzo de 2020 están laborando desde su casa enfatizando que se cuenta con la suficiente infraestructura tecnológica para la realización de sus actividades cotidianas. La Compañía tiene el compromiso social para seguir apoyando las iniciativas del distanciamiento social y poder aplanar la curva de contagios.

1 de enero de 2020 al 27 de abril de 2020 - Fibra Inn realizó recompras de capital FINN13 por un total de 938,702 de CBFIs por un valor de Ps. 7.4 millones con precio promedio de Ps 7.90 por CBFI valuados al momento de la recompra. Posteriormente, no realizó operaciones de recompra.

21 de mayo de 2020 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2020 terminado el 31 de marzo de 2019. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

30 de junio de 2020 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Inversiones del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2019.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2019, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó el Reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico; el cual queda integrado de la siguiente manera:

Miembro	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo
Marcelo Zambrano Lozano *	
Adrián Enrique Garza de la Garza*	
Alberto Rafael Gómez Eng*	
Santiago Pinson Correa *	
Héctor Medina Aguiar*	

* Miembro Independiente

- Se aprobó que no exista modificación a los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico para el ejercicio 2020. Por tanto, continuará en los siguientes términos: (i) Ps. 37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. 30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.
- Se informó sobre la ratificación de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados a través del Fideicomiso de Fundadores.
- Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

27 de julio de 2020 - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2020 terminado el 30 de junio de 2020. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

11 de agosto de 2020 - Se anunció la aprobación por Asamblea de Tenedores del otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento del índice de servicio de la deuda, previsto en el inciso (iii) de la fracción k., de la cláusula Vigésima Tercera del Título que ampara los Certificados FINN 18.

27 de octubre de 2020 - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2020 terminado el 30 de septiembre de 2020. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

28 de octubre de 2020 - Se anunció el cambio de fiduciario a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 a partir del 27 de octubre de 2020. Asimismo se anunció el cambio de Representante Común a Masari, Casa de Bolsa, S.A. retroactivo al 8 de octubre de 2020.

5 de noviembre de 2020 – Se informó la designación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte") como auditor externo de Fibra Inn, para que emita una opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y sus subsidiarias, al y por el año que termina el 31 de diciembre de 2020.

Eventos Relevantes de Fibra Inn Posteriores al 31 de Diciembre de 2020

25 de enero de 2021 – Se informó que Fibra Inn llevó a cabo una compulsa de estatutos, los cuales no sufrieron cambios y se llevaron a cabo para incluir la denominación de su fiduciario actual CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien es causahabiente total y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, siendo éste último el anterior fiduciario; y

para comunicar el número actual del Fideicomiso como "DB/1616", anteriormente F/1616.

25 de febrero de 2021 – Se informó el estatus de cumplimiento al artículo 19 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten los servicios de Auditoría Externa de los Estados Financieros Básicos.

25 de febrero de 2021 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2019 terminado el 31 de diciembre de 2020. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

4 de marzo de 2021 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de enero de 2020.

11 de marzo de 2021 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de febrero de 2020.

13 de abril de 2021 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de marzo de 2020.

29 de abril de 2021 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2021 terminado el 31 de marzo de 2021. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

30 abril de 2021 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores de 30 de abril de 2021, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2020.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y de Inversiones correspondiente al ejercicio social de 2020.

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2020, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó el Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales al 31 de diciembre de 2020.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2020, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se ratificaron de los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Marcelo Zambrano Lozano
Adrián Enrique Garza de la Garza
Alberto Rafael Gómez Eng
Santiago Pinson Correa
Héctor Medina Aguiar

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico y se aprobaron el pago de esos mismos emolumentos a los Miembros Patrimoniles, en los siguientes términos: (i) Ps. $39,100.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $32,200.00 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.
- Se informó sobre la ratificación de los dos Miembros Propietarios del Comité Técnico designados a través del Fideicomiso de Fundadores: Victor Zorrilla Vargas (Presidente) y Joel Zorrilla Vargas, con sus suplentes Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil repsectivamente.
- Se informó sobre la designación de un miembro patrimonial en representación de un tenedor institucional con tenencia igual o mayor al 10% de los CBFIs en circulación y la ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros	**Miembros Suplentes**
Victor Zorrilla Vargas	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo
Alejandro Wassiliu	Edgar Patricio Sosa Silva
Adrián Garza de la Garza	
Alberto Rafael Gómez Eng	
Héctor Median Aguiar	
Marcelo Zambrano Lozano	
Santiago Pinson Correa	

- Se aprobó de la política para elegir miembros para el Comité Técnico
- Se aprobó el esquema de incentivos a largo plazo para los ejecutivos de la Administración para llevar a cabo la emisión de CBFIs para este propósito.
- Se informó sobre la cancelación del fondo de recompra no ejercido en 2020 y se aprobó la creación de un nuevo fondo de hasta por Ps. 250 millones para el 2021.
- Se aprobó el tomar las acciones necesarias para actualizar cuentas, contratos y/o poderes derivados de las recientes modificaciones corporativas del Fiduciario CIBanco, S.A. por la causahabiencia final y universal de Deustche Bank México, S.A.

Descripción de los bienes del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño fue el siguiente en cuanto a su comportamiento de ventas totales por segmento:

Indicadores operativos de Ventas Totales[1] por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2020	2019	2018
Servicios Limitados:			
Número de hoteles.....	8	10	11
Número de Cuartos disponibles.....	931	1,266	1,424
Ocupación.....	27.8%	48%	57%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 957	Ps. 973	Ps. 912
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	266	467	523
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 51.0	Ps. 206.2	Ps. 263.9
Servicios Selectos:			
Número de hoteles.....	19	19	19
Número de Cuartos disponibles.....	3,240	3,382	3,383
Ocupación.....	30%	61%	65%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,255	Ps. 1,290	Ps. 1,292
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	376	783	842
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 378.9	Ps. 977.4	Ps. 1,053.2
Servicios Completos:			
Número de hoteles.....	12	12	12
Número de Cuartos disponibles.....	2,103	2,019	2,020
Ocupación.....	30%	62%	65%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,389	Ps. 1,396	Ps. 1,380
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	410	860	897
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 253.1	Ps. 692.7	Ps. 695.5
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles.....	1	1	1
Número de Cuartos disponibles.....	117	117	117
Ocupación.....	44%	70%	75%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,250	Ps. 1,440	Ps. 1,250
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	545	1,014	1,072
Ingresos.....	Ps. 23.3	Ps. 43.8	Ps. 44.1
Ingresos Totales	Ps. 706.3	Ps. 1,920.1	Ps. 2,056.7

1. A la información de 2018, se incluyen los resultados operativos del hotel Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán aún y cuando éste se vendió el 27 de agosto de 2018; ya que el parámetro para el cálculo de los indicadores hoteleros estipula que se consideran las propiedades que estuvieron en el portafolio mas de la mitad del periodo a reportar. De esta misma forma en 2019, se incluyen los resultados operativos de los hoteles City Express Chihuahua, Hotel Tecnológico Norte (antes City Express Junior Chihuahua) y Holiday Inn & Suites Centro Histórico, aún y cuando se vendieron durante el 2019; ya que contribuyeron con ingresos en el portafolio mas de la mitad del año. Igualmente en 2020, se incluyen las operaciones de los hoteles vendidos: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León.

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera en operación está integrada de la siguiente manera al cierre del 31 de diciembre de 2020:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,546 Cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 34.6% al 31 de diciembre de 2020.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,113 Cuartos que están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 28.6% al 31 de diciembre de 2020.

- Nueve hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas diez propiedades comprenden un total de 1,212 Cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 27.9% al 31 de diciembre de 2020.

- Un hotel que opera bajo la marca local Ex-hacienda San Xavier en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 14.1% al 31 de diciembre de 2020.

- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,162 Cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 22.2% al 31 de diciembre de 2020.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 203 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 32.7% al 31 de diciembre de 2020.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en tres propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 676 Cuartos. Estos son:

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

Este año 2020, Westin Monterrey Valle concluyó su construcción de 174 Cuartos y Fibra Inn, en conjunto con sus socios, adquirieron el hotel y comenzó operaciones el 20 de febrero del 2020.

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

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

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

Resumen Ejecutivo al Cumplimiento al Plan de Negocios

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

Fibra Inn está constituida legalmente como un fideicomiso irrevocable con un régimen fiscal de FIBRA, en términos de la Legislación Aplicable y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente. En esos términos, cumple ciertos requisitos como son, la distribución anual de por lo menos del 95% de su Resultado Fiscal y, por lo menos, su inversión en Bienes Inmuebles representa el 70% de su patrimonio, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores, Fibra Inn está enfocada en obtener y utilizar financiamiento que se refleje en el 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 localicen 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. A la fecha de este documento, Fibra Inn ha seguido con el plan de inversiones y desinversiones, en su caso, bajo los parámetros establecidos por el Comité Técnico; lo anterior, por medio de la adquisición de propiedades y el desarrollo externo de hoteles bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles

Inversiones realizadas en 2020:

- Ps. 534.8 millones en inversiones en hoteles existentes, de los cuales los más representativos fueron los siguientes:
    - Ps. 375.7 millones fueron para el Hotel JW Marriott Monterrey Arboleda
    - Ps. 110.0 millones fueron para el Hotel The Westin Monterrey Valle
    - Ps. 48.1 millones fueron para el portafolio existente, principalmente:
        i. Ps. 8.4 millones fueron para Holiday Inn Monterrey Valle.
        ii. Ps. 6.2 millones fueron para Holiday Inn Express Juárez.
        iii. Ps. 4.5 millones fueron para Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
        iv. Ps. 4.3 millones fueron para el Marriott Puebla.
        v. Ps. 24.7 millones distribuido en el resto del portafolio de hoteles

Desinversiones realizadas en 2020:

- Ps. 258 millones por la venta del hotel Aloft Guadalajara
- Ps. 140 millones por la venta del hotel Wyndham Garden León.

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgo

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

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

Riesgos generales

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

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

verificada por un tercero independiente y no deberá ser considerada como representativa de los resultados que puedan ser recibidos por los inversionistas actuales y potenciales.

Riesgos relacionados con la operación de Fibra Inn

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

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

- **Las inversiones de Fibra Inn están concentradas en diferentes segmentos de la industria hotelera.**

La principal estrategia de negocios de Fibra Inn es adquirir y desarrollar hoteles en los segmentos de Servicios Selectos, Completos, Limitados, de Estancia Prolongada y Servicios Completos de Lujo en México, tanto de negocios como de playa. Existen riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular dentro de la industria hotelera. Una baja en esta industria, en general o en los segmentos mencionados, podría ser mayor a que si se hubieran diversificado las inversiones fuera de dichos segmentos, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para el pago de Distribuciones a los Tenedores.

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

La Fibra compite con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las de Fibra Inn en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Los competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que Fibra Inn pudiera manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a Fibra Inn o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que Fibra Inn puede tener, en su capacidad para competir. Si los competidores ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente a los huéspedes, se podrían perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo de Fibra Inn pueden verse afectada de manera importante y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de Cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje.

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

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

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

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

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

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

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

- Incremento en la construcción de Cuartos;

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

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

Adicionalmente, períodos de recesión o lentitud en la economía tal como la reciente crisis global, el aumento en tasas de interés o la baja en la demanda por bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una baja general en las tasas de ocupación o tarifas por Cuartos. Si Fibra Inn no es capaz de operar las propiedades para cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores y para satisfacer cualquier servicio de deuda futuro, podría verse material y adversamente afectados.

- **Si Fibra Inn incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podrían exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.**

Se tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeorológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil de inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados. En el seguro de responsabilidad civil se tienen las siguientes exclusiones adicionales: Reclamaciones provenientes de actividades ajenas a la descripción de riesgo, incumplimiento de contratos, accidentes de trabajo, responsabilidad civil patronal, reclamaciones o daños causados u ocasionados por actos de la naturaleza, terremoto, huracanes, etc., riñas, peleas, terrorismo, guerra, bombas o similares, cualquier clase de perjuicio o daño moral que no provenga de daño físico directo. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables, pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto la inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, sería necesario pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y la incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito. Además, se podrían reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a juicio de Fibra Inn, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, sería necesario reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de la cobertura actual, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

- **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.**

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

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

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

El pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre las propiedades debe pagarse. Los impuestos sobre las propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que las propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que se pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado

sobre las propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales aumentan, la capacidad de efectuar las distribuciones de efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

- **Fibra Inn podría estar sujeto al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.**

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

- **Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.**

La adquisición de Bienes Inmuebles podría colocar a Fibra Inn en supuestos de concentración previstos en la Ley Federal de Competencia Económica, motivo por el cual el Fideicomiso debe apegarse a lo establecido en la normatividad aplicable, pues en caso de incurrir en algún incumplimiento podría existir el riesgo de la imposición de multas o la desincorporación de activos.

- **La necesidad continua de 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 Fibra Inn.**

Los hoteles tendrán una continua necesidad de ser renovados y otras mejoras de capital, incluyendo reemplazos de tiempo en tiempo, de muebles, activos fijos y equipo. Es requisito llevar a cabo estas mejoras a efectos de atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los contratos de franquicia. Adicionalmente, los acreedores podrían requerir la separación de montos anuales para mejoras de capital, cuyos costos podrían afectar material y adversamente a Fibra Inn. Si Fibra Inn no es capaz de obtener el capital suficiente para llevar a cabo las mejoras, y no se pueden hacer los gastos requeridos, podría resultar en una reducción en el número de huéspedes o la posible terminación de los contratos de franquicia, lo que podría ocasionar disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

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

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

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

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

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

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

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

- **Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas.**

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

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

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

- **El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a 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.**

Las propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de las propiedades y pueden exigirse aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de ellas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No se puede garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación.

- **Fibra Inn pudiera ser incapaz de cerrar adquisiciones que podrían hacer crecer el negocio y, aún si se consuman las adquisiciones, Fibra Inn podría ser incapaz de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.**

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

- Fibra Inn podría ser incapaz de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, Fibras o fondos de inversión;
- Se podrían adquirir propiedades que no aporten valor a los resultados una vez adquiridas, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con las expectativas;
- La competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Fibra Inn podría ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de las operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- Se podría tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- Los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de *due diligence*, o se podrían consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- El proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- Fibra Inn podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a las operaciones existentes;
- Las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y
- Se podrían adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no se pueden cerrar las adquisiciones de propiedades en términos favorables para Fibra Inn, o no se logra operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación de pago futura podrían resultar afectados de forma adversa.

- **Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el retorno en inversiones en bienes raíces en estos mercados.**

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

- **Fibra Inn estaría expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.**

Como parte de la estrategia de crecimiento, se llevan actividades de desarrollo sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

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

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **Fibra Inn podría estar sujeto a responsabilidades relacionadas con hoteles que se adquieran en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre la Fibra.**

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

- **Fibra Inn puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las adquisiciones, según corresponda, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.**

Respecto de los Activos que serán desarrollados por Fibra Inn (a través de una inversión directa o de una coinversión) es importante se evalúe que es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

La estrategia de crecimiento de Fibra Inn incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Inn. La capacidad de Fibra Inn para desarrollar y obtener los Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

i. Fibra Inn podría adquirir y/o desarrollar Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar exitosamente dichos Activos para cumplir con sus expectativas;

ii. La competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Bien Inmueble deseado;

iii. Fibra Inn puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores o incluso a través de la coinversión, para concretar una adquisición o el desarrollo de un Activo, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

iv. Fibra Inn podría invertir cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Bienes Inmuebles estabilizados o en expansión;

v. Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

vi. El proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

vii. Fibra Inn podría adquirir Activos que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre dichos Activos exitosamente para cumplir las expectativas;

viii. Fibra Inn podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo, tales como: limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y

ix. Los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para su adquisición.

Aunque el Administrador cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Inn podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Inn. Fibra Inn pudiera no completar las adquisiciones o desarrollos de Activos en términos favorables, o no lograr operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, lo que pudiera afectar su condición financiera relevantemente y de forma adversa.

- **Fibra Inn pudiera ser incapaz de asegurar la participación de coinversionistas o socios en el desarrollo de hoteles, lo que podría retrasar significativamente su desarrollo e inclusive hacer inviable su desarrollo.**

Fibra Inn pretende coinvertir con terceros en el desarrollo de diferentes hoteles, a través del modelo de la Fábrica de Hoteles, sin embargo pudiera ser incapaz de asegurar dicha coinversión o habiendo sido asegurada la participación de un coinversionista, tampoco es posible asegurar el cumplimiento de las obligaciones de dichos coinversionistas conforme a los acuerdos relativos a las coinversiones, lo cual podría implicar un retraso significativo en el plan de desarrollo de los proyectos, pudiendo incluso causar que Fibra Inn busque sin éxito el financiar de otra manera el desarrollo de los proyectos. Si por cualquier motivo la Fibra fuera capaz de completar la coinversión y/o el financiamiento para el desarrollo de los hoteles en términos favorables, la condición financiera de la Fibra podría resultar afectada relevantemente de forma adversa.

- **La capacidad de enajenar hoteles es limitada, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar la liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarios para generar capital.**

Para ser considerados como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a un inmueble, el requisito de no poder enajenar inmuebles que desarrollemos o adquiramos durante un periodo de al menos 4 años después de que concluya la construcción o adquisición, según corresponda. Si vendemos un inmueble durante este período, podríamos estar sujetos a consecuencias fiscales importantes, lo que podría hacer dicha venta menos aconsejable. A efecto de conservar los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, esperamos conservar cualquiera de los inmuebles que hayamos desarrollado o adquirido por lo menos por 4 años a partir de que concluya la construcción o adquisición. Al momento de vender un inmueble, tendremos que cumplir con todos los requerimientos de ley y de los contratos de arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, cualquier derecho de compra preferente. Asimismo, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los aportantes de los Activos podrían tener derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente con relación a los inmuebles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender alguno de dichos Activos, los respectivos aportantes podrían tener derecho a readquirir dichos inmuebles en su totalidad a un precio determinado conforme al Fideicomiso y convenio de aportación de que se trate.

- **La habilidad de Fibra Inn 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.**

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

- **Los ataques cibernéticos podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora relacionadas con las Emisiones de CBFIs al amparo de cualquier Programa de emisión de deuda o de capital.**

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de la Emisora, el fideicomitente y/o el Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con cualquier Emisión y oferta pública de CBFIs al amparo del Programa correspondiente.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

- **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.**

Fibra Inn es propietaria de hoteles que con diferentes características económicas comparados con muchos otros activos en bienes raíces. Estos generan ingresos de los huéspedes que típicamente se hospedan en el hotel por únicamente algunas noches, lo que ocasiona que la tarifa por Cuarto y tasas de ocupación en cada uno de ellos cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

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

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que opera Fibra Inn, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en los hoteles;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;
- Cambios en tasas de interés;
- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;
- Eventos más allá del control de Fibra Inn por imprevistos, tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y Bienes Inmuebles.

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

- **Fibra Inn está sujeta al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y estar relacionados con la operación de los hoteles.**

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por los siguientes:

- Costos de salarios y beneficios;
- Costos de reparación y mantenimiento;
- Cargas laborales;
- Costos de energía;
- Predial e impuestos;
- Costos por seguros; y
- Otros gastos de operación.

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

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

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

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

- **Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles, por parte de la(s) empresa(s) encargada(s) de la gestión hotelera, sean o no parte relacionada de Fibra Inn.**

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

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

La industria hotelera históricamente ha sido altamente cíclica por naturaleza. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que subsecuentemente afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos Cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por Cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el RevPar, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Conforme a los ingresos por hospedaje, éstos dependen en los incrementos en las tasas de ocupación y tarifas por Cuartos, por ende en el RevPar, un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean sustancialmente menores a las expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.

- **En caso que los Gestores Hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.**

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

- **Las actividades de adquisición, desarrollo interno o externo a la Fibra, reposicionamiento, renovación y reconversión de marca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectar material y adversamente.**

Se adquieren, desarrollan, renuevan y modifican las marcas de los hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y la habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si se llevan a cabo dichas actividades se hacen asunciones en relación con el desempeño futuro de los hoteles o del proyecto. Sin embargo, hoteles nuevos, desarrollados internos o externos, renovados, reposicionados o con nuevas franquicias podrían no desempeñarse como se espera y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podría exceder las expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto la Fibra se involucre en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

- Se podrían abandonar dichas actividades y la Fibra podría ser incapaz de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;
- Hoteles adquiridos, reconstruidos, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con los resultados y los operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar las expectativas;
- Fibra Inn podría ser incapaz para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en las operaciones existentes;
- Las actividades de reconstrucción, desarrollo externo, reposicionamiento o nuevas franquicias podrían no completarse conforme a los calendarios establecidos lo que podría ocasionar un aumento en el servicio de la deuda, costos adicionales o menores rendimientos; y
- La atención del equipo de directivos podría estar distraída por las actividades de adquisición, construcción, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con la estrategia de crecimiento.

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

- **Fibra Inn enfrenta competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones.**

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

La mayoría de los hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso están operados por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero, Persona Relacionada de Fibra Inn. Los ingresos de la Fibra dependen de la habilidad de los operadores hoteleros, ya sean terceros o de partes relacionadas, para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de los competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros. Si los Gestores Hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de los competidores son efectivas, los resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

- **El creciente uso de intermediarios para viajes a través de reservaciones por internet por parte de 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.**

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

Adicionalmente, el uso incrementado de teleconferencias y video-conferencias de negocios podría resultar en una baja en los viajes de negocios, toda vez que las empresas utilizan dicha tecnología y esta permite el desempeño laboral a distancia, sin la necesidad de viajar. En la medida en la que dichas tecnologías jueguen un papel importante en el negocio diario y la necesidad de viajes de negocio pueda bajar, la demanda por Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

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

Anticipamos que cualquier hotel que Fibra Inn adquiera, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia, estará afiliado con marcas de franquicia de hoteles internacionales. Bajo los términos de los contratos de franquicia, es requisito cumplir con estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Los franquiciantes inspeccionarán periódicamente los hoteles a efectos de asegurar que se siguen los estándares de las marcas. La incapacidad para mantener dichos estándares u otros términos y condiciones, podrían resultar en que el contrato de franquicia sea terminado o que el franquiciante exija llevar a cabo un costoso programa de mejora. Si un contrato de franquicia es terminado en virtud de la incapacidad para llevar a cabo las mejoras o de otra manera cumplir con los términos, también se podría ser sujetos a una penalización por terminación que podría variar de hotel a hotel. Más aún, bajo ciertas circunstancias, un franquiciante podría requerir efectuar gastos de capital sin importar que se considere que dichos gastos no resultarán en un retorno aceptable de inversión. Si los fondos requeridos para mantener los estándares de operación del franquiciante son significativos o si un contrato de franquicia se da por terminado, podría afectar material y adversamente.

- **Si Fibra Inn llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podrían incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso.**

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

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

- **El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad para crecer el negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y los resultados de operación.**

Fibra Inn podría incurrir en deuda, en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en el portafolio o por otros motivos. Adicionalmente, Fibra Inn podría incurrir en hipotecas al utilizar como garantía los Bienes Inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también se podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como Fibra. En tanto no tengamos los recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para los Tenedores. Si Fibra Inn es incapaz de refinanciar la deuda podría verse forzado a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no se pueda pagar el servicio de la deuda, se tendrá el riesgo de perder algunos o todos de los hoteles que sean utilizados como garantía.

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

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

- Se podría utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría el efectivo disponible para Distribuciones;
- Fibra Inn podría estar en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;
- Fibra Inn sería más vulnerable a la recesión económica actual, particularmente si continúa en el futuro cercano y reduce la flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y
- Se limitaría la habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.

- **Fibra Inn 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.**

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

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

Fibra Inn está sujeta a algunas restricciones conforme a obligaciones de financiamiento, lo que podría afectar la política de distribución y de operación y la capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos pueden incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales contienen obligaciones restrictivas. Por ejemplo, la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, puede restringir la capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso.

- **Las obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales, podrían hacer necesario la venta de propiedades, podrían poner en peligro la consideración como una Fibra y podrían afectar adversamente la capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.**

El incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, podría someter a Fibra Inn a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- El endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- Se puede exigir a la Fibra destinar una parte sustancial del flujo de caja al pago de la deuda, lo que reduciría así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciría los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciría oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- Los términos de cualquier refinanciamiento que se busquen pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y

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

En caso de incumplir con los financiamientos, se podría exigir pagar toda o una parte del endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

- **Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar su capacidad para obtener financiamientos.**

Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, existe la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si se excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto no se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los Tenedores.

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

Derivado de lo anterior, el 10 de agosto 2020 se aprobó en Asamblea Extraordinaria de Tenedores el otorgamiento de una dispensa temporal respecto al cumplimiento del índice de servicio de la deuda, previsto en el inciso (iii) de la fracción k, de la cláusula Vigésima Tercera del título que ampara los certificados FINN18 debido a la situación financiera de Fibra Inn a consecuencia de la pandemia por COVID-19. Esto, por un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que se alcance un EBITDA (equivalente al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda definido en el Título que ampara los Certificados FINN 18) de los últimos 12 meses por encima de Ps. 625 millones lo que ocurra primero. Para ver mayores detalles al respecto, se puede consultar el comunicado de prensa emitido a la BMV el 11 de agosto 2020.

El 10 de diciembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, mediante la cual, entre otras cosas, se eliminó el umbral regulatorio para el nivel de endeudamiento, facultando a la Asamblea General de Tenedores para establecer dicho umbral y que para el caso de Fibra Inn, este indicador se mantiene sin cambios.

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

- **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.**

Las Distribuciones de Efectivo se realizan, conforme a la LISR donde se estipula que una Fibra debe distribuir anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pagan Distribuciones de Efectivo conforme a la ley. Si los activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio del Comité Técnico y dependen de los ingresos, de la condición financiera, del mantenimiento de la calidad como Fibra y de otros factores que el Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% del resultado fiscal del fideicomiso, se requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede ocasionar disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con el plan de distribución. Si se solicitara un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, los índices de endeudamiento y costos de interés podrían aumentar, reduciendo de esta forma los

ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma se pudieran haber tenido. Fibra Inn podría ser incapaz de hacer distribuciones en el futuro y no se puede asegurar que la política de distribución no cambiará en el futuro.

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

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

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

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

- **Activos limitados del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

- **La aplicación inicial de nuevas NIIF puede originar impactos materiales en nuestros procesos internos.**

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas o modificaciones a las IFRS que fueron emitidas, sin embargo, su vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2020. Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos en circulantes y no-circulantes
- Modificaciones a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo. (1)
- Modificaciones a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso. (1)
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. (1)
- IFRS 17, Contratos de seguros. (2)

(1) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2022.

(2) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

Adicionalmente, Fibra Inn está en continuo monitoreo de los avances al proyecto de reforma de las tasas de interés de referencia que modifican las normas como se menciona a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (LIBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, IASB introdujo un método práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

- **El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por parte de Fibra Inn y los CBFIs podrían tener efectos dilutivos para los Tenedores.**

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

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

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

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

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

- **El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.**

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

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

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

- Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;
- Cambios en los estimados de ingresos o ganancias;
- Publicación de reportes, los hoteles o la industria de bienes raíces en México;
- Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;
- Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;
- Adiciones o renuncias de personal clave del Administrador o del Gestor Hotelero preponderante;
- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
- Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
- Cambios en principios contables; y
- Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.

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

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de Fibra Inn o del negocio. Fibra Inn no controla a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación a los CBFIs o de la industria, o de los valores de cualquiera de los competidores, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrir a Fibra Inn, se puede perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

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

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

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

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

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

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

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

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

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, no es garantía de un mercado de negociación activa para los CBFIs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores

de venderlos al precio, en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

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

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

Riesgos relacionados con conflictos de interés

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

No se llevan a cabo negociaciones en igualdad de condiciones con algunos funcionarios ejecutivos de la administración, tales como los contratos de trabajo de dichos ejecutivos con el Administrador o con las empresas que integran el Grupo Hotelero Prisma por su calidad de funcionarios ejecutivos de dichas entidades. Por lo tanto, los términos de estos contratos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si ellos lo hubieran negociado con terceros. Algunos de nuestros directivos cuentan con mucha experiencia y significativa influencia en el tipo y nivel de prestaciones.

- **Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre asuntos en Fibra Inn, a través del Fideicomiso de Fundadores, y podrían ejercer esa influencia en una forma que no sea en el mejor interés para los Tenedores.**

Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya son fideicomitentes y fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores y tienen derecho a designar a la mitad más uno de los miembros del comité técnico de dicho Fideicomiso de Fundadores, por lo que podrían ejercer influencia en las decisiones de Fibra Inn, ya que el Fideicomiso de Fundadores, puede, a su vez, designar a 2 (dos) miembros patrimoniales (no independientes) del Comité Técnico de Fibra Inn y sus respectivos suplentes. No obstante, el Comité Técnico del Fideicomiso se encuentra integrado en su mayoría por miembros independientes, lo que se traduce en una mitigación de riesgo.

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

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

- **El Gestor Hotelero, Tactik, así como las empresas SAP y IAP que prestan servicios de personal (outsourcing) son Personas Relacionadas de Fibra Inn, cuyos accionistas forman parte del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que las operaciones que Fibra Inn celebre con dichas empresas pudieran no estar alineadas con el mejor interés para los Tenedores.**

Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya son accionistas del Gestor Hotelero parte relacionada, así como de SAP y IAP y, a su vez, son miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que las operaciones que celebre Fibra Inn con dichas empresas pudieran no estar alineadas con el mejor interés para los Tenedores. No obstante lo anterior, cualquier operación con dichas empresas deberá ser previamente autorizada por el Comité de Prácticas y posteriormente aprobada por el Comité Técnico que en su mayoría se integra por miembros independientes, lo que mitigaría cualquier potencial conflicto de interés.

Riesgos relacionados con la organización y estructura

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

La capacidad para completar adquisiciones depende de diversos factores, incluyendo la conclusión de un proceso de auditoría y ciertas condiciones de cierre, entre otros. Si Fibra Inn es capaz de completar alguna de estas adquisiciones dentro de los tiempos que se deben hacer, podría verse afectado adversamente la condición financiera, resultado de operación, liquidez y la habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. En dicho supuesto, Fibra Inn podría no ser capaz de evaluar por adelantado, la manera en que se invertirán dichos recursos o los beneficios económicos que se adquirirán con dichos recursos.

- **Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.**

Fibra Inn está en establecida en México y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, y de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

- **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.**

Una recesión económica impacta materialmente la liquidez en los mercados financieros haciendo los términos para ciertos financiamientos menos atractivos, y en algunos casos, han dado lugar a la falta de disponibilidad de financiamiento, incluso para compañías que de otro modo califican para obtener financiamiento. La volatilidad e incertidumbre en los mercados mundiales de crédito y valores pueden impactar negativamente la capacidad de Fibra Inn para tener acceso a financiamiento adicional para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, actividades de adquisición y otros fines, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar negativamente el negocio. Además, debido a esta incertidumbre, Fibra Inn podría en el futuro no ser capaz de refinanciar o ampliar la deuda, o las condiciones de cualquier refinanciamiento puede no ser tan favorable como los términos de la deuda existente. Si no hay éxito en llevar a cabo el refinanciamiento de la deuda a su vencimiento, se podría ver la Fibra forzada a disponer de los hoteles en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente la capacidad para pagar otras deudas y cumplir con las otras obligaciones contraídas previamente. La recesión prolongada en los mercados financieros puede ocasionar que Fibra Inn busque fuentes alternativas de financiamiento potencialmente menos atractivas y se pudieran requerir realizar ajustes mayores al plan de negocios. Estos eventos también pueden ocasionar que sea más difícil y costoso captar capital o incurrir en deuda garantizada o no garantizada, lo cual podría afectar materialmente y negativamente.

- **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.**

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

- **Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hay dificultades para obtener capital, es posible que Fibra Inn no sea capaz de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.**

Debido al requisito de distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal, Fibra Inn podría no ser capaz de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas las necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Fibra Inn se apoya en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, una desaceleración económica global da lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si Fibra Inn podría no fuera capaz de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, tal vez no podrá realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales hay muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de los CBFIs. Fibra Inn podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no se tiene acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

- **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, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.**

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

- El grado de interés del inversionista;

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

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

- **De conformidad con la legislación bursátil emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, se tienen establecidas políticas con el monto de endeudamiento en el que Fibra Inn puede incurrir. Si estas leyes cambiaran, se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación, poniendo 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 conformidad con la legislación aplicable emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, existen políticas de endeudamiento topado al 50% sobre activos y de cobertura de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0, si esta legislación cambiase Fibra Inn podría llegar a que el grado de endeudamiento fuera más alto, lo que resultaría en un mayor riesgo de incurrir en incumplimiento de las obligaciones y un correspondiente incremento en los requisitos de servicio de deuda que podrían afectar negativamente la condición financiera y los resultados de operación. En caso de que estas disposiciones no se cumplieran, Fibra Inn haría un plan correctivo y daría a conocer las consecuencias e implicaciones en los derechos de los Tenedores ante la asunción de los niveles de pasivos futuros, si así fuera el caso, de acuerdo a las condiciones en las que se presentara dicha situación.

- **Como resultado de ser un fideicomiso con 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 aumentará los costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.**

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, la Fibra incurre en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. La Fibra tiene una plataforma contable integrada para las propiedades. Si no se tienen los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y se podrían incumplir con las obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, o si Fibra Inn es incapaz de recibir un dictamen de los auditores con respecto al control interno sobre la presentación de informes financieros, Fibra Inn podría estar sujeta a que los CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Inn podría no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, se podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en los estados financieros que podrían requerir rehacer los estados financieros, hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

- **La salida de cualquier personal clave de Fibra Inn, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, podría afectar material y adversamente.**

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

- **Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de las propiedades en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de realizar los objetivos de inversión y el negocio se puede ver afectado adversamente.**

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar sus objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

- **Las co inversiones 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 con los socios en coinversiones.**

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

- **Fibra Inn depende del desempeño de sus Gestores Hoteleros, quienes prestan los servicios gerenciales consistentes en la operación de los hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si los Gestores Hoteleros no operan los hoteles en el mejor interés de Fibra Inn. Sustituir a cualquier Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantes.**

En caso de que se rescindan los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con los Gestores Hoteleros, no se puede asegurar que habrá un Gestor Hotelero sustituto o que los franquiciantes autoricen una sustitución del Gestor Hotelero de manera oportuna o que el Gestor Hotelero sustituto sea exitoso en la operación. Adicionalmente, si el Gestor Hotelero no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Gestión Hotelera, la habilidad para encontrar un Gestor Hotelero sustituto o un operador de hotel para los hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y se podría incurrir en costos significativos para la obtención de nuevos Contratos de Gestión Hotelera para los hoteles. Consecuentemente, si se rescinden los Contratos de Gestión Hotelera, podría haber una afectación material y adversa.

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

- **Fibra Inn depende de su equipo de directivos para su éxito, y podría 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 la Fibra.**

La formulación e implementación de la estrategia de inversión y financiamiento y en consecuencia, el éxito del negocio dependerá en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de la Fibra. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave podría tener un efecto material adverso en el desempeño de la Fibra. Además, no se puede garantizar que se continuará teniendo acceso a los funcionarios y profesionales experimentados.

- **El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.**

El régimen fiscal existente aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y otras normas legales fueron modificadas. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan

normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente las operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se nos podría exigir ajustar la estrategia de operaciones para ajustar a la Fibra a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional o podría inhibir la capacidad para perseguir las estrategias de Fibra Inn. Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como una Fibra, entre otras cosas se podría requerir cambiar la manera en la cual Fibra Inn realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operaciones y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.**

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

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

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

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

El desempeño pasado del equipo de directivos no pretende ser indicativo, garantía o predicción de retornos que se logren en el futuro. Esto es especialmente cierto dado que la Fibra opera como un fideicomiso en términos de las disposiciones legales Mexicanas, con los CBFIs inscritos en el RNV y se necesita cumplir con ciertos requisitos regulatorios relacionados con fideicomisos con valores inscritos en el RNV, así como requisitos aplicables a Fibras en términos de la LISR, los cuales son muy técnicos y complejos. Consecuentemente, no se puede asegurar que el equipo de directivos replique su desempeño histórico y en sus otros proyectos anteriores. Los retornos de inversión podrían ser sustancialmente menores que los retornos alcanzados por ellos y en otros proyectos anteriores.

- **Fibra Inn podría tener solidaridad directa con IAP y SAP por la celebración de contratos de prestación de servicios de empleados.**

Fibra Inn ha celebrado diversos contratos de prestación de servicios de empleados con SAP y con IAP, conforme a los cuales, estas últimas, con el carácter de patrones, lleven a cabo la contratación y pago del personal necesario para prestar los servicios de operación hotelera, por lo que Fibra Inn podría tener solidaridad directa en caso de que las empresas prestadoras de servicio de personal incumplan con alguna obligación patronal con sus empleados, en cuyo caso se podría afectar adversamente la condición financiera de Fibra Inn, los resultados de operaciones y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **El Administrador no podrá ser removido por tratarse de una sociedad que es propiedad de Fibra Inn, sin embargo, los miembros del Comité Técnico podrían renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.**

El Administrador es una sociedad 99.99% propiedad de Fibra Inn por lo que el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, es el órgano facultado para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Por lo anterior, si bien nuestro Contrato de Fideicomiso no prevé una facultad expresa de la Asamblea de Tenedores para determinar la remoción del Administrador, los Tenedores a través de la designación de la mayoría los miembros del Comité Técnico podrán ejercer la facultad para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

- **El Administrador no cuenta con contrato colectivo de trabajo, por lo que es vulnerable a un conflicto sindical.**

El Administrador no cuenta con contrato colectivo de trabajo, por lo que es vulnerable a un conflicto sindical que podría afectar la prestación de los Servicios de Administración.

Riesgos relacionados con México

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

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

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

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

- **El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y la condición financiera.**

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra Inn en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, la administración, las operaciones y el régimen impositivo. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, particularmente en México, está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de los CBFIs.

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

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

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

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas las propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los inquilinos respecto a las propiedades. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos es fijo, en el caso de que Fibra Inn fuera incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, los márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

- **Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y resultados de operación.**

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

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

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

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

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

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de ajustar los precios, costos y gastos a los huéspedes para compensar sus efectos negativos.

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

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

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

- **Los resultados de cualquier proceso electoral en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones.**

Los resultados de cualquier proceso electoral en México pueden afectar significativamente la política económica de México y, en consecuencia, las operaciones. El ambiente post-electoral crea incertidumbre por la indefinición de políticas y la postergación de la toma de decisiones en los diferentes ámbitos de gobierno. La expectativa que se pueda crear de un presidente electo y del proyecto de programa de gobierno pudiera repercutir negativamente en los indicadores macroeconómicos e impactar el ambiente de negocios en el que las propiedades de Fibra Inn realizan sus actividades comerciales. Fibra Inn no puede garantizar el desempeño de su operación para compensar sus efectos negativos.

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

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

Además, las condiciones económicas en México estarán altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos, en caso de que se ratifique el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá , o T-MEC, y el aumento de la actividad económica entre los tres países. Con la inestabilidad de la tasa de interés y sus incrementos graduales a partir del 2014, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicanos se han visto impactados sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación de dicho tratado u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. La tasa de interés CETES a 28 días fue de 7.4% y 8.0% para 2007 y 2008 respectivamente. Como resultado de la recesión y desaceleración económica mundial durante el año 2009, el Banco de México bajó la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE a 4.5% en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés CETES disminuyó a 4.5% en 2009 y continuó disminuyendo desde ese tiempo a 4.45% en 2010, 4.13% en 2011 y 3.91% en 2012. Sin embargo, a partir de 2014, México ha experimentado un incremento en las tasas de interés debido a la política monetaria implementada por la reserva federal en Estados Unidos y que ha repercutido en la economía mundial. Esto fue, 3.31% en 2014, 3.55% en 2015, 6.11% en 2016, 7.62% en 2017, 8.60% en 2018 y 7.56% en 2019. Este incremento de tasa de interés ha obligado al inversionista a migrar a instrumentos de deuda que pagan cupón con un interés más alto que los dividendos que pagan las acciones sobre mercado de renta variable de capital. Las Fibras se han visto impactadas debido a este aumento de las tasas de interés y posible que el efecto oferta y demanda sobre los certificados impacte negativamente en el precio de los valores de Fibra Inn ante un ambiente incierto y volátil de tasas de interés.

- **Fibra Inn está sujeta a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.**

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

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

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

- **Las condiciones sanitarias adversas en México y en el mundo, como es el caso del COVID-19, pueden impactar negativamente la estabilidad y el crecimiento de los ingresos ante un entorno de afectación económica por una pandemia o emergencia sanitaria, lo que llevaría a un deterioro de la demanda de cuartos, posiblemente a la afectación en la posición financiera y resultados de operaciones.**

La estrategia de negocio depende de lograr un crecimiento en los ingresos previstos en la demanda de Cuartos futura. Consecuentemente, cualquier situación de contagio ante una enfermedad fuera de control de las autoridades sanitarias y/o epidemiológicas, llevaría a tomar precauciones de distanciamiento social tanto para huéspedes como para empleados; forzando a Fibra Inn al cierre de la operación en sus propiedades, por lo que

no podría garantizar los ingresos necesarios para la adecuada administración de su portafolio de hoteles; lo cual complicaría el resultado de sus operaciones y de su posición financiera.

Para más información al respecto a las medidas tomadas por Fibra Inn particularmente en la pandemia del COVID-19, consultar la sección de eventos relevantes posteriores al 31 de diciembre de 2019.

- **El cambio adverso en los precios de los commodities en México y en el mundo podrían impactar negativamente los ingresos de Fibra Inn ante un cambio en el entorno de negocio de nuestros clientes, los cuales podrían llevar a un deterioro de la demanda de cuartos..**

Un entorno de volatilidad, incertidumbre y fluctuación de precio de los commodities en el mercado internacional, como el tipo de cambio, productos básicos como el petróleo o insumos para la industria podría afectar la forma en como nuestros clientes hacen negocio y modificar la demanda de cuartos a grupos corporativos a los que Fibra Inn provee de alojamiento temporal; por lo que la Compañía no podría garantizar los ingresos necesarios para una adecuada administración y resultado de operación.

Riesgos Fiscales

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

En caso que percibamos 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 podría perder la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Si Fibra Inn 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.

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

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

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

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

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

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

- **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

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

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

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

- **Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores**

Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números: 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024 2679-1.81-2016-027, 2679-1.81-2018-034, 2679-1.81-2018-035, 2679-1.81-2018-036, 2679-1.81-2019-039, 2679-1.81-2019-040, 2679-1.81-2020-042 y 2679-1.81-2020-43 según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015, 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018, 153/12457/2018, de fecha 30 de octubre de 2018, 153/12488/2018, de fecha 31 de octubre de 2018, 153/12116/2019, de fecha 17 de septiembre de 2019, 153/12343/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019, 153/12803/2020 de fecha 16 de octubre de 2020 emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, la Emisora contaba con certificados bursátiles fiduciarios inscritos de manera preventiva bajo la modalidad de programa de colocación de deuda con el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018 y 153/12182/2019 de fecha 7 de octubre de 2019 emitido por la CNBV.

A la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 15) al amparo del programa de colocación de deuda le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-01, según consta en el referido oficio. El monto total de dicha emisión de deuda asciende a $2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.).

A la segunda emisión de deuda de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 18) al amparo del programa de colocación le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018. El monto inicial de dicha emisión ascendió a $2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Posteriormente, se hizo una reapertura de esta misma emisión de deuda de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 18) al amparo del mismo programa de colocación asignado al número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/12182/2019 de fecha 7 de octubre de 2019. El monto de esta reapertura ascendió a $1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y dicho título ampara la emisión total de $3,200,000,00 (tres mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de internet de Fibra Inn, de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Adicionalmente, la Emisora tenía establecido un programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1, el primer programa de ADRs establecido por una Fibra de México y nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión,

como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representaba 10 CBFIs y cotizaba en el mercado "*over the counter"* (OTC) con la clave de pizarra: DFBRY. Los CBFIs continúan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra: FINN 13.

Este programa de ADRs comenzó a operar oficialmente el 28 de diciembre de 2015 y se canceló el 28 de enero de 2021.

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.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

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

Destino de los fondos, en su caso:

Durante el 2018, se aplicaron los Ps. 271.4 millones restantes de la reapertura de deuda de FINN15 por Ps. 1,000 millones, como sigue:

- Ps. 30 millones para la recompra de CBFIs mediante la creación del fondo .
- Ps. 116.0 millones para la remodelación y conversión de marca del hotel Casa Grande Ciudad Juárez a Holiday Inn.
- Ps. 21.0 millones para la remodelación de Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 14.0 millones para la inversión en Marriott Mesón del Angel en Puebla.
- Ps. 8.0 millones para la inversión del Wyndham Monterrey Valle Real.
- Ps. 32.4 millones de inversión en el resto del portafolio.
- Ps. 50.0 millones en el The Westin Monterrey Valle.

En febrero de 2018, se realizó una una emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos que se tenían con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo mediante dos procesos simultáneos:

a. Una Emisión Pública de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028; con clave de pizarra FINN18.
b. Simultáneamente se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la Emisión FINN15 por Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto actualizado de la Emisión FINN15, que sigue vigente en el mercado de deuda es de Ps. 1,000 millones.

Al finalizar ambas transacciones el total suma Ps. 3,000 millones, esto es: (i) Ps. 2,000 millones de FINN 18 y (ii) Ps. 1,000 millones de FINN15.

Tal y como se informó anteriormente, el propósito de estas transacciones fue el de mejorar el perfil financiero de la Compañía, por lo que los recursos obtenidos de la emisión de FINN18 fueron utilizados para recomprar los certificados con clave de pizarra FINN15, que fueron emitidos en septiembre de 2015. Los 124.7 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:

- Ps. 29.0 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18;
- Ps. 3.5 millones para los gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de FINN15;
- Ps. 12.3 millones para el pago de intereses relacionados al cupón vigente de FINN15;
- Ps. 79.9 millones para asuntos corporativos que se destinarán para inversiones en los hoteles existentes.

La nueva emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBF´s") FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch

Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene derecho a amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de dicha prima en los últimos 18 meses.

En octubre de 2019, se realizó una una reapertura de la emisión de deuda bursátil de FINN18 para sustituir los pasivos que se tenían con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo así:

a. Una Emisión Pública de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 1,200 millones a una tasa fija de 8.87%, que paga intereses semestralmente a un plazo de 8 años 4 meses con vencimiento en febrero de 2028; con clave de pizarra FINN18.

Los recursos de esta trasacción se utilizaron en 2019 para: (i) Amortizar anticipadamente el monto total en circulación de la emisión FINN15 por Ps. 1,000 millones; y (ii) los Ps. 274.6 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:

- Ps. 18.7 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18.
- Ps. 100.0 millones para inversiones en el hotel JW Marriott Monterrey Arboleda.
- Ps. 13.0 millones para inversiones en el portafolio existente.
- Ps. 141.1 millones para sistemas, gastos corporativos y diversos.

Durante el 2020, los Fideicomisos en donde Fibra Inn tiene participación en conjunto con inversionistas terceros, adquirieron deuda a nivel proyecto sobre los hoteles que acontinuación se mencionan:

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

   El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de Ps. 157 millones. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de Ps. 100 millones.

   En este mismo acto y bajo el mismo contrato anterior, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de Ps. 157 millones con un tramo en pesos mexicanos por un total de Ps. 85 millones y un tramo en dólares americanos equivalente a Ps. 72 millones. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel, así como LIBOR más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos una vez alcanzada la estabilización del hotel. Los costos relacionados con ambos créditos fueron por un monto de Ps. 4.4 millones. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de Ps. 54 millones y US$ 2 millones.

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

2. *Fibra Inn recibió Ps. 175 millones aproximadamente como reembolso por la aportación en exceso que se realizó para la adquisición del Westin Monterrey Valle.*

   El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096, Co-inversión propietaria del hotel Westin Monterrey Valle, recibió Ps. 197.8 millones provenientes del crédito de largo plazo obtenido para financiar la adquisición del hotel, de los cuales Fibra Inn recibe aproximadamente Ps. 175 millones una vez descontadas las comisiones, fondos de reserva y gastos de contratación por concepto del reembolso por la aportación en exceso que había realizado Fibra Inn a éste Fideicomiso. Lo anterior, otorgará a Fibra Inn el flujo de efectivo adicional para hacer frente a sus obligaciones del 2021, que aunado a la mejora paulatina de la ocupación brindan mayor tranquilidad a Fibra Inn para cumplir con sus obligaciones a cabalidad.

En cuanto a emisiones de capital:

El 11 de mayo de 2018 la Asamblea de Tenedores resolvió a favor de un Programa de emisión de capital en una o varias emisiones hasta por un monto de 900 millones de CBFIs, y hasta por Ps. 10,000 millones. La vigencia del programa es de 5 años y podrá ejercerse a través de ofertas públicas de suscripción primarias, nacionales o globales. El precio de colocación se determinará al momento de cada emisión.

Derivado de lo anterior, el 25 de julio de 2018 Fibra Inn terminó el proceso de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs de FINN13. Se suscribieron un total de 94,236,874 CBFIs a un precio de suscripición de Ps. 11.10, que representó un descuento de 9.87% sobre el precio promedio ponderado sobre el volumen operado en las sesiones comprendidas desde el 30 de abril de 2018 al 11 de mayo de 2018.

Con esta transacción, Fibra Inn recibió Ps. 1,046.0 millones, del cual el 84.0% ó Ps. 874 millones se aplicaron en 2018, de la siguiente manera:

- Ps. 25 millones para gastos propios de la suscripción de capital;
- Ps. 100 millones para la compra del terreno en Playa del Carmen;
- Ps. 298 millones en el hotel JW Marriott Monterrey Valle que corresponden a la huella del hotel, gastos notariales y obra de construcción; y
- Ps. 451 millones para el pago del hotel The Westin Monterrey Valle.

El remanente de Ps. 172 millones ó 16.0% se aplicó en 2019, de la siguiente manera:

- Ps. 10.0 millones en la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle;
- Ps. 109.0 millones para el pago del hotel The Westin Monterrey Valle;
- Ps. 53.0 millones para la inversión y mantenimiento del portafolio existente, así como asuntos corporativos diversos.

Durante el 2020 no hubo levantamiento de capital.

Documentos de carácter público:

g) Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Al 31 de diciembre de 2020, las oficinas corporativas de Fibra Inn están ubicadas en Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, San Pedro Garza García, C.P. 66267, Nuevo León, México, teléfono +52 (81)5000-0200. Sin embargo, a principios de 2020 se comenzó con la gestión para el cambio de oficinas, aprovechando la baja afluencia de colaboradores debido a la pandemia; las cuales estarán en: Belisario Domínguez 2725 Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México.

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.gob.mx/cnbv. 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, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

Cualquier Tenedor que compruebe tener tal carácter, 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 Masari, S.A. Casa de Bolsa, quien funge como Representante Común ubicadas en Prado Norte 125 – 201, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, a la atención de Irais Lucrecia López Rodríguez, correo electónico irais.lopez@masari.mx, teléfono +52 (55) 5350-5050 ext. 415.

De igual forma, los inversionistas que quisieran contactar directamente a la Emisora podrán hacerlo con Sergio Isaac Martínez Richo, quien es el responsable de la atención a inversionistas y analistas al teléfono +52 (81) 5000-0211 o al correo electrónico ir@fibrainn.mx.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

2) EL FIDEICOMISO
a) Historia y Desarrollo

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número DB/1616 registrado en la División Fiduciaria de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple,) anteriormente identificado como F/1616.

El F/1616 se constituyó en fecha 23 de octubre de 2012, mediante escritura pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México. Su duración está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

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

El DB/1616 se constituyó el 28 de diciembre de 2020 mediante escritura púablica número 53,549, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, quien constó sobre la compulsa estatutaria con el fin de facilitar a sus tenedores y a sus terceros interesados la certeza de que:

i. los estatutos del Fideicomiso F/1616 están vigentes en el Fideicomiso DB/1616, los cuales no sufrieron ningún cambio con motivo de la compulsa;
ii. la denominación de su fiduciario actual CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien es causahabiente total y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, siendo éste último el anterior fiduciario; y
iii. el número actual del Fideicomiso como “DB/1616”, que anteriormente era identificado como “F/1616”.

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

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Compañía está en la transición para un cambio de oficinas a la siguiente dirección: Belisario Domínguez 2725 Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tenía la propiedad de 38 hoteles diversificados en 4 segmentos de hoteles (7 de Servicios Limitados, 18 de Servicios Selectos, 12 de Servicios Completos y uno de Servicio de Estancia Prolongada), ubicados en 13 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Jalisco, Ciudad de México y Sonora) y que representan 6,391 Cuartos totales en operación al 31 de diciembre de 2020. La Ocupación total del portafolio en 2020 fue de 29.9%. Además se tiene un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido indefinidamente.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las participaciones que ejerce Fibra Inn sobre sus subsidiarias, es como sigue:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29% y 26%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Participación No Controladora

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

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

Descripción del negocio:

b) Descripción del Negocio

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

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

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

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

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

El modelo y estrategia de negocio es la siguiente:

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

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

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

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

- La ciclicidad de los hoteles de negocio se compensa con la estacionalidad de los hoteles de playa y esto beneficia a Fibra Inn, resultando en la estabilidad de los ingresos a lo largo del año.
- Las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están dolarizadas, lo que complementa la mezcla de ingresos de Fibra Inn, con una participación más balanceada de ingresos en Dólares en relación con los ingresos en Pesos.
- La expectativa de los niveles de ocupación es creciente debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales hacia destinos clave, en playas mexicanas, ante un entorno de precios competitivos a nivel mundial.
- Fibra Inn capitalizará la experiencia de los operadores hoteleros de *resorts* de las cadenas internacionales que ya operan ese tipo de propiedades especializadas, tanto en formatos de *all inclusive*, como planes europeos.
- La alta rentabilidad de los hoteles de playa deriva del hecho que compiten en mercados internacionales y las transacciones recientes en los segmentos de lujo y de playa han mostrado una mejor valuación de este tipo de activos con *cap rates* por debajo del 8.5%.

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

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

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

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

Las ventajas competitivas de Fibra Inn:

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

Atractivos de inversión de Fibra Inn:

- Alineación de Incentivos: Es la única fibra hotelera mexicana que es administrada y asesorada internamente, lo que de acuerdo con los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. La alineación de incentivos se refleja al parecer de Fibra Inn, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura en la cual la administración, asesoría y adquisiciones de una Fibra, es llevada a cabo por una empresa externa que cobra comisiones por estos tres rubros. Los beneficios de ser una Fibra internamente administrada se reflejaron en el crecimiento del EBITDA Ajustado y en el margen de EBITDA que se comparan favorablemente contra el alcanzado en 2016. En 2017, se superó el objetivo del EBITDA marginal de Ps. $19.9 millones, el cual será acumulativo en los años 2017 al 2019 para el cálculo de la contraprestación por la terminación de servicios del Asesor derivada de la terminación del Contrato de Asesoría. Los gastos de administración como porcentaje de los Activos disminuyeron de 1.03% en 2016 a 0.7% en 2020. Este porcentaje irá disminuyendo a medida que incremente el monto de los activos totales de Fibra Inn en el futuro.
- Plataforma de inversión en hoteles de alta calidad, en un segmento con volatilidad relativamente baja y crecimiento atractivo; ya que las inversiones que realiza Fibra Inn las hacen en propiedades que operan con marcas reconocidas que tienen que mantener ciertos estándares internacionales en construcción y en operación para ofrecer un nivel de servicio que cumpla con lo establecido por las franquiciantes de las marcas.
- El reconocimiento de las marcas es una ventaja competitiva ya que nos permite tener tarifas premium de marcas reconocidas a nivel internacional y maximizar las tarifas por los sistemas algorítmicos que proveen los franquiciantes de las marcas.
- Estrategia enfocada en el fortalecimiento y crecimiento del portafolio de hoteles, pero siempre en propiedades que agreguen valor a Fibra Inn, que cuenten con altas barreras de entrada y ubicadas específicamente en mercados estratégicos con alta profundidad y generación de demanda.
- Enfocados en maximizar retornos para los inversionistas y mantener una Distribución estable.

- Administración con experiencia probada y compromiso, respaldada por la transparencia y comunicación con el mercado.
- Capacidad de generar márgenes atractivos por arriba de los niveles de mercado, buscando eficiencias en gastos y creando economías de escala.
- Estructura de capital atractiva con una política financiera conservadora que no rebase la política del 33% del endeudamiento límite establecido por el Comité Técnico y que será siempre menor al establecido por la CNBV del 50%.
- Obtención de financiamiento atractivo.
- Mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos Totales	**2020**	**%**	**2019**	**%**	**2018**	**%**
	(Ps. millones)					
Servicio Limitado.....	51.0	7.2%	206.2	10.7%	263.9	12.8%
Servicio Selecto.....	378.9	53.6%	977.4	50.9%	1,053.2	51.2%
Servicio Completo.....	253.1	35.8%	692.7	36.1%	695.5	33.8%
Estancia Prolongada.....	23.3	3.3%	43.8	2.3%	44.1	2.1%
Total.....	**706.3**	**100.0%**	**1,920.1**	**100.0%**	**2,056.7**	**100.0%**

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

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

A continuación, se muestra una relación de las inversiones que ha realizado Fibra Inn para la compra de sus propiedades del año 2013 al 2016. No adquirió ningún activo durante los años 2017 a 2019. Durante el 2020 solamente se adquirió una propiedad.

Inversiones para la Compra de Hoteles

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,				
	2013	2014	2015	2016	2020
1. Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.....	Ps. 222,291,319	-	-	-	-
2. Hapmton Inn by Hilton Saltillo.....	288,741,229	-	-	-	-
3. Hampton Inn by Hilton Reynosa.....	41,614,566	-	-	-	-
4. Hampton Inn by Hilton Querétaro.....	214,782,965	-	-	-	-
5. Holiday Inn Express Saltillo.....	260,087,633	-	-	-	-
6. Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez.....	182,376,274	-	-	-	-
7. Holiday Inn Express & Suites Toluca.	336,011,411	-	-	-	-
8. Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto.....	227,915,116	-	-	-	-
9. Holiday Inn Express Guadalajara.....	165,122,550	-	-	-	-
10. Wyndham Garden Playa del Carmen..	135,755,400				
11. Holiday Inn Express Toluca.....	76,000,000	-	-	-	-
12. Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico.....	139,981,500	-	-	-	-
13. Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000	-	-	-	-
14. Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000	-	-	-	-
15. Camino Real Guanajuato	230,000,000	-	-	-	-
16. Wyndham Garden Irapuato.....	93,000,000	-	-	-	-
17. Marriott Puebla Mesón del Ángel.....	370,333,842	-	-	-	-
18. Holiday Inn México Coyoacán.....	350,893,967	-	-	-	-
19. Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.....	-	-	182,652,000	-	-
20. Courtyard by Marriott Saltillo.....	-	-	205,878,000	-	-
21. Wyndham Garden Celaya.....	139,000,000	-	-	-	-
22. Wyndham Garden León	150,000,000	-	-	-	-
23. Holiday Inn Tampico Altamira.....	-	113,020,000	-	-	-
24. Aloft Guadalajara.....	-	257,500,000	-	-	-
25. Wyndham Garden Silao.....	-	82,000,000	-	-	-
26. Casa Grande Chihuahua.....	-	105,500,000	-	-	-
27. Casa Grande Delicias.....	-	71,266,000	-	-	-
28. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua.....	-	73,000,000	-	-	-
29. Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán [1].....	-	60,937,000	-	-	-
30. Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca.....	-	66,000,000	-	-	-
31. Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez.....	-	61,000,000	-	-	-
32. Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto..	-	351,000,000	-	-	-
33. Wyndham Garden Guadalajara.....	-	183,000,000	-	-	-
34. Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	-	-	114,600,000	-	-
35. Hampton Inn by Hilton Hermosillo.....	-	-	175,000,000	-	-

36. Staybridge Suites Guadalajara Expo...	-	-	133,600,000	-	-
37. AC by Marriott Guadalajara.....	-	-	141,400,000	-	-
38. Hampton Inn by Hilton Chihuahua.....	-	-	318,413,000	-	-
39. City Express Chihuahua.....	-	-	84,652,000	-	-
40. City Express Junior Chihuahua.....	-	-	34,197,000	-	-
41. Holiday Inn Ciudad Juárez	-	-	-	113,752,000	-
42. Courtyard by Marriott Chihuahua	-	-	-	234,404,000	-
43. Wyndham Garden Monterrey Valle Real	-	-	-	65,500,000	-
44. Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen[1].....	-	-	-	-	-
45. Westin Monterrey	-	-	-	-	740,000,000
Total.....	Ps. 4,021,507,772	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000	Ps. 740,000,000

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

Desinversiones de Hoteles

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,		
(Ps. millones)	2020	2019	2018
1. Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán [1].....	-	-	85.0
2. Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico.....	-	99.0	-
3. City Express Chihuahua.....	-	95.0	-
4. City Express Junior Chihuahua.....		40.0	-
5. Aloft Guadalajara.....	258.0	-	-
6. Wyndham Garden León	140.0	-	-
Total.....	Ps. 398.0	Ps. 234.0	Ps. 85.0

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

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

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

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

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

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

Principales clientes:

iii) Principales Clientes

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

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

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

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

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

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

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

Legislación aplicable y régimen fiscal:

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

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

Régimen fiscal de la Fibra

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

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

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen Fiscal *de los tenedores de los CBFIs.*

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

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

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

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

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

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

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

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

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Convenios para evitar la doble imposición

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

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

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

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

Disposiciones relacionadas con el cambio climático

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

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

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

Recursos humanos:

v) Recursos Humanos

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

Todos los empleados encargados de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, el cual tiene 45 empleados.

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

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2020	**2019**	**2018**
Fideicomiso DB/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC.....	45	52	56
Partes Relacionadas:			
Servicios de Activos Prisma (SAP)	956	1,512	1,554
Impulsora de Activos Prisma (IAP).....	336	738	825

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

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

Se presenta en los estados financieros de Fibra Inn, un pasivo a largo plazo por beneficios a los empleados que corresponde al reconocimiento de las obligaciones de partes relacionadas de SAP y IAP, ya que Fibra Inn es obligado solidario. Asimismo, en los estados financieros de Fibra Inn están registrados los beneficios de ejecutivos de nivel 1 y 2 toda vez que se les otorga CBFIs como parte de su compensación. Para mayor información consultar nota respectiva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en el capítulo [432000-NBIS3] *Anexos* en el Reporte Anual formato XBRL.

Desempeño ambiental:

vi) Desempeño Ambiental

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

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

entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

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

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

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

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

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

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

Información de mercado:

vii) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial[1]

Con la reciente aprobación de vacunas se ha alentado la esperanza de que la pandemia llegue a un punto de inflexión más adelante en el año, sin embargo, las nuevas olas y variantes del virus generan inquietudes acerca de las perspectivas.

En medio de la incertidumbre, se proyecta que la economía mundial crezca 5.5% en 2021 y 4.2% en 2022.

Las proyecciones para 2021 se han revisado al alza en 0.3 puntos porcentuales con respecto al pronóstico anterior, en vista de las expectativas de un fortalecimiento de la actividad más avanzado el año gracias a las vacunas y al respaldo adicional de las políticas en algunas grandes economías.

La recuperación del crecimiento proyectada para este año se produce tras el fuerte colapso registrado en 2020, que ha tenido graves repercusiones para las mujeres, los jóvenes, los pobres, los empleados del sector informal y los trabajadores en sectores de contacto personal intensivo.

Se estima que la contracción del crecimiento mundial en 2020 fue de -3.5%, 0.9 puntos porcentuales mejor de lo proyectado anteriormente (lo que refleja un dinamismo mayor de lo esperado en el segundo semestre de 2020).

Según las proyecciones, la solidez de la recuperación varía considerablemente entre países dependiendo del acceso a intervenciones médicas, la eficacia del apoyo de las políticas, la exposición a repercusiones económicas transfronterizas y las características estructurales de cada economía al inicio de la crisis.

Las medidas de política deben asegurar un apoyo eficaz hasta que la recuperación esté firmemente encarrilada, siendo los imperativos clave: estimular el producto potencial, garantizar un crecimiento participativo que beneficie a todos y acelerar la transición hacia una menor dependencia del carbono.

Como se señala en el informe de octubre de 2020 de Perspectivas de la economía mundial, un estímulo a la inversión verde, sumado a un aumento inicialmente moderado pero constante de los precios de las emisiones de carbono, lograría una necesaria reducción de las emisiones y, al mismo tiempo, afianzaría la recuperación tras la recesión causada por la pandemia.

Para controlar la pandemia en todo el mundo se precisa una estrecha cooperación internacional. Estos esfuerzos consisten en reforzar el financiamiento del Fondo de Acceso Global para Vacunas (COVAX) y acelerar así el acceso a las vacunas en todos los países, garantizando la distribución universal de las vacunas y facilitando el acceso a tratamientos a precios asequibles para todos.

Muchos países, en particular las economías en desarrollo de bajo ingreso acusaban al comienzo de la crisis elevados niveles de endeudamiento, que tenderán a aumentar durante la pandemia. La comunidad mundial tendrá que seguir colaborando estrechamente para proporcionar a esos países un acceso adecuado a liquidez internacional. En los casos en que la deuda soberana sea insostenible, los países habilitados deberán trabajar con los acreedores para reestructurar su deuda con arreglo al marco común acordado por el G-20.

La Economía en México[2]

Para el 4T 2020, el PIB registró un incremento trimestral de 3.3% con cifras ajustadas por estacionalidad, valor por encima de la estimación preliminar de 3.1%. Sin embargo, en 2020, el PIB disminuyó 8.2% real anual.

Durante el 4T 2020, los sectores primario, secundario y terciario mostraron variaciones trimestrales de -2.4, 3.9 y 3.2% respectivamente, con cifras ajustadas por estacionalidad.

Los sectores secundario y terciario alcanzaron el 96.8 y 94.8%, respectivamente, del nivel observado en el 4T de 2019, mientras que el sector primario se encontró por encima.

Por parte de las actividades manufactureras, nueve subsectores ya se encuentran por encima de sus niveles pre-pandemia (4T 2019), así como cinco subsectores de servicios.

La tasa de inflación promedio fue de 3.54% anual y de 0.86% mensual en enero. Este comportamiento se explica principalmente por la incidencia del componente no subyacente (precios de la energía), el cual aportó 51 puntos base a dicha tasa (59%).

En enero, los ingresos del Gobierno Federal fueron superiores al programa en $21.6 miles de Ps. millones (excluyendo el pago del DUC de diciembre de Pemex pospuesto para enero), como resultado de la recuperación económica, la mejora del marco fiscal y la eficiencia en la recaudación, y de los mayores precios del petróleo.

La composición de la deuda neta del Gobierno Federal se mantuvo robusta frente a los riesgos de los mercados financieros, con un 75.9% denominada en moneda nacional. Al interior, el 80.8% se situó a tasa fija y de largo plazo.

El Saldo Histórico de los Requerimientos Financieros del Sector Público (SHRFSP) ascendió a 12.20 billones de pesos, mientras que la deuda neta del sector público se ubicó en 12.16 billones de pesos.

La inflación en México sigue siendo compleja, tan sólo entre el tercer y cuarto trimestre de 2020 la inflación general anual en México descendió de un promedio de 3.90% a 3.52%, situándose en la primera quincena de febrero 2021 en 3.84%.

En enero y la primera quincena de febrero 2021, la inflación anual de los energéticos se incrementó, mientras que la de los productos agropecuarios siguió reduciéndose, ubicando a la inflación no subyacente anual en 3.85% en dicha quincena.

La evolución de la inflación ha continuado reflejando los distintos choques que se han observado como consecuencia de la pandemia, en particular en la oferta y demanda en donde se ha dado un cambio notorio en precios relativos; la inflación de las mercancías se ha incrementado y la de los servicios se ha reducido.

En cuanto a los choques de oferta las medidas para contener los contagios han resultado en disrupciones en las cadenas globales de suministros y reducciones en la producción, al tiempo que se han incrementado los costos de producción.

Las medidas de distanciamiento social también han generado una reducción en la demanda por algunos bienes y en especial por diversos servicios, en tanto que la demanda relativa por alimentos se incrementó.

De manera relacionada la pandemia y las medidas para contenerla han dado lugar a una amplia holgura en la economía que se ha reflejado en presiones a la baja en la inflación.[3]

Perspectivas para la Economía en México[4]

La economía mexicana repuntará 4.3% en 2021 según las estimaciones del Fondo Monetario Internacional, esto debido a las mejores perspectivas para EE. UU. La previsión es mayor en 0.8 puntos a la presentada en octubre de 2020, en donde se expuso que el avance sería de 3.5%. Hacia 2022, el desempeño económico de México aminorará su ritmo de expansión a una tasa de 2.5%.

Este resultado está basado en las mejores perspectivas para la economía de EE. UU., que se estima crezca 5.1% este año, 2 punto más de lo previsto anteriormente, y ligado a los siguientes eventos:

- El incremento de las exportaciones
- La demanda interna permanece sujeta a lo que ocurra con los estímulos económicos adicionales, lo que podría ser un riesgo externo.

El efecto acumulado entre 2020 y 2021 en la recuperación permanece muy por debajo de los niveles de 2019 y tomará más tiempo para regresar a los niveles de anteriores al COVID.

Por su parte, el Índice Global de la Actividad Económica de México (IGAE) registró en noviembre de 2020 un incremento de 0.9% en su comparación mensual, según el INEGI, lo que fue su menor alza desde junio y acumuló una caída de 8.5 por ciento anual.

Perspectivas Macroeconómicas[5]

De acuerdo con el estudio de Perspectivas Macroeconómicas realizado por la firma Deloitte, los sectores vinculados a la exportación crecerán de manera importante y los vinculados al mercado interno continuarán débiles, hasta que se realice una correcta distribución de la vacuna.

Debido a que la recuperación de este año estará mayormente encabezada por el sector externo, el aumento de los riesgos globales podría desencadenar salidas de capital y depreciación del peso.

A continuación, se muestran los pronósticos en 3 diferentes escenarios para México.

La industria manufacturera en México[6]

La industria manufacturera continua su progreso, logrando mantenerse a pesar de la pandemia de COVID-19.

Para 2021 la industria manufacturera en México mostrará crecimientos importantes en sectores relevantes como el automotriz, aeroespacial, así como en productos médicos y electrónicos, áreas en las que el país ha destacado por atraer operaciones de manufactura eficientes y competitivas.

El crecimiento más importante podría darse en inversiones procedentes del T-MEC, también se verán inversiones importantes de países de Asia y Europa que busquen instalarse en México.

Las empresas comienzan a incursionar en diversas tecnologías emergentes o habilitadores que les permiten mantenerse a la vanguardia en cada uno de sus sectores, como el análisis de datos, el uso de la nube, internet de las cosas, automatización robótica de procesos e inteligencia artificial.

El único aspecto negativo observado en la industria durante los últimos años es la falta de incentivos federales, estatales y municipales para atraer inversiones. Con frecuencia, no es suficiente contar con buena infraestructura instalada y personal disponible y capacitado; también es necesario contar con incentivos para que las operaciones sean más eficientes.

Indicador IMEF diciembre 2020[7]

El Indicador IMEF Manufacturero disminuyó en diciembre 0.2 puntos para ubicarse en 48.7 unidades. Así, este Indicador permaneció en zona de contracción (<50) por diecinueve meses consecutivos. Su serie tendencia-ciclo aumentó 0.1 puntos para cerrar en 49.0 unidades y continuar en zona de contracción por diecinueve meses consecutivos. Por su parte, el Indicador ajustado por tamaño de empresa aumentó 0.1 unidades para quedar en

54.7 unidades, ubicándose en zona de expansión por sexto mes consecutivo.

Durante diciembre, tres de los cinco componentes del Indicador Manufacturero registraron caídas. El subíndice Producción se redujo 0.4 puntos para quedar en 49.0; el subíndice Inventarios cayó 2.9 puntos para quedar en 42.3 unidades y el subíndice Entrega de Productos disminuyó 1.6 unidades para descender a 49.8 y regresar a la zona de contracción. En dirección opuesta, el subíndice Nuevos Pedidos aumentó 0.4 puntos para cerrar en 48.4 unidades y el de Empleo aumentó 0.3 puntos para cerrar en 48.9 unidades.

El Indicador IMEF No Manufacturero registró en diciembre una caída de 1.0 puntos para cerrar en 48.1 unidades y ubicarse en zona de contracción por undécimo mes consecutivo. La serie tendencia-ciclo de ese indicador aumentó 0.2 para quedar en 49.0 unidades y, así, permaneció en zona de contracción por veinte meses seguidos. Por su parte, el Indicador ajustado por tamaño de empresa cayó 0.4 unidades para ubicarse en 48.0 unidades, con lo que se mantuvo en la zona de contracción por onceavo mes consecutivo, ya que el dato de enero de 2020 se revisó al alza y cruzó el umbral de los 50 puntos.

Durante diciembre, los cuatro subíndices del Indicador IMEF No Manufacturero registraron disminuciones. El subíndice Nuevos Pedidos disminuyó 0.7 puntos para cerrar en 48.1 unidades: el subíndice Producción disminuyó 1.3 puntos para cerrar en 47.8 unidades. El subíndice Empleo cayó 0.2 puntos para descender a 46.2 unidades. Por último, el subíndice Entrega de Productos cayó 2.0 unidades para cerrar en 50.2 unidades. Los resultados de diciembre contrastan con los de noviembre, mes en que todos los subíndices aumentaron.

La industria turística en México

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

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

Durante el periodo enero-diciembre de 2020, la llegada de turistas nacionales a cuartos de hotel alcanzó los 27 millones 933 mil turistas (73.1% del total); mientras que 10 millones 277 mil fueron turistas internacionales (26.9% del total). El porcentaje de ocupación hotelera en la agrupación de 70 centros turísticos, durante el periodo enero-diciembre de 2020, fue de 26.3%, nivel inferior en (-) 33.9 puntos porcentuales respecto al observado en el mismo periodo de 2019.[9]

Estas cifras se traducen en incertidumbre para el sector hotelero en temas de inversión en el país, pues destacan temas de inseguridad, incertidumbre política debido al cambio de gobierno y nuevas políticas en materia turística. Sin embargo, con la pandemia del coronavirus este escenario cambió drásticamente durante el 2020, por el cierre de propiedades hoteleras a nivel internacional y nacional y el colapso de todos los segmentos de viajeros, de forma más dramática los viajeros de negocios y MICE (Reuniones, Incentivos, Conferencias y Exhibiciones, por sus siglas en inglés). La contracción de los segmentos mencionados tuvo un efecto especialmente negativo en la agrupación de **Grandes Ciudades**, la cual suele ser el grupo de destinos de mejor desempeño debido a que reciben una mayor proporción de los segmentos corporativo y grupal. En cambio, la agrupación de **Playas: CIP's** (Centros Integralmente Planeados) mantuvieron los mayores niveles de ocupación, y también se espera que sean los que inicien una recuperación más pronta que el resto de los segmentos debido a una mayor disposición del viajero individual de placer a viajar en próximos meses.

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

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el país en 2020, se observa que debido a la crisis originada por la COVID-19, INEGI reportó que la llegada de visitantes internacionales durante el periodo enero-diciembre de 2020 fue de 51 millones 160 mil, esto es 46 millones 246 mil visitantes menos con respecto al mismo periodo de 2019, lo que representó una disminución del (-) 47.5%. Y la llegada de turistas internacionales durante enero-diciembre de 2020 fue de 24 millones 316 mil, nivel inferior en 20 millones 709 mil turistas al observado en el mismo periodo de 2019 y equivalente a una disminución del (-) 46.0%

*Del 01-enero-2018 al 31-diciembre-2018
**Del 01-enero-2019 al 31-diciembre-2019
***Del 01-enero-2020 al 31-diciembre-2020

Reporte de Ocupación Hotelera en los 70 destinos principales monitoreados en DataTur. Diciembre de 2020.

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

El país registró un déficit presupuestario de 4% en 2020, una tasa que debiera caer a 2.4% en 2021. Las prioridades de gasto incluyen los programas sociales, la creación de la Guardia Nacional para luchar contra el aumento del crimen, y nuevos fondos para apoyar a PEMEX, cuya calificación fue rebajada por Fitch debido a la incertidumbre sobre su estrategia futura y tensión financiera. El sector tiene una importancia central para la economía mexicana, ya que la producción de petróleo representa un tercio de los ingresos del gobierno. La relación de la deuda al PIB de México aumento a 65.5% en 2020, y se prevé que seguirá estable en los años siguientes. La inflación ha estado bajo el objetivo desde 2017; en 2020, bajó a 3.4%.

Debido a los precios más bajos de los combustibles y a la pandemia, la inflación debiera disminuir a 3.3% en 2021 y 3% en 2022, impulsando el poder de compra y el consumo privado. El plan de recuperación de la economía de México en respuesta a la crisis económica generada por la pandemia de COVID-19 incluye un paquete de estímulo de 26 mil millones USD, que ha sido fuertemente criticado por no haber sido detallado, y por ser más reducido que los estímulos fiscales entregados en otros mercados emergentes. Según el Presidente, los recursos para este paquete provienen de una reducción de gastos y recortes salariales de funcionarios de alto nivel. Algunas de las medidas implementadas por el gobierno (que suman hasta 2% del PIB) incluyen un mayor gasto en salud; anticipar pagos de pensiones en hasta 8 meses; acelerar los procesos de obtención y reintegros del IVA; y proveer soporte de liquidez y garantías por parte de bancos de desarrollo.

La tasa de desempleo de México subió a 5.2% en 2020, sobre todo debido al impacto económico negativo de la pandemia de COVID-19, y se prevé que crezca ligeramente a un 5.8% en 2021. Sin embargo, según estimaciones, el sector informal sigue empleando a alrededor del 60% de la fuerza laboral (OCSE). Los desafíos clave que aún deben abordarse incluyen una alta dependencia de la economía de Estados Unidos, tasas de criminalidad altas y en aumento, desigualdad de ingresos, debilitamiento de la infraestructura y la educación, y décadas de subinversión en el sector petrolero.

La economía de México está diversificada, incluyendo industrias de alta tecnología, producción de petróleo, explotación de minerales y manufactura. Según los últimos datos del Banco Mundial, la agricultura representó el 3.38% del PIB de México en 2019, y empleó a 12,4% de la población activa del país en 2020. México es la séptima potencia agrícola mundial, y se encuentra entre los mayores productores de café, azúcar, maíz, naranjas, aguacates y limas del mundo. La ganadería y la pesca también son actividades importantes en la industria alimentaria. México es

también el quinto mayor productor de cerveza del mundo y el mayor exportador. Aunque la pandemia de COVID-19 implica desafíos de peso, el sector agrícola ha sido uno de los más privilegiados en México, ya que no se vio tan afectado como otros sectores, e incluso registró períodos con un ligero crecimiento.

La industria emplea al 26.1% de la fuerza laboral y representa casi el 30.88% del PIB, según el Banco Mundial. México se encuentra entre los principales productores mundiales de muchos minerales, incluyendo plata, fluorita, zinc y mercurio. Además, las reservas de petróleo y gas son una de las posesiones más preciadas del país.

El sector aeroespacial ha crecido considerablemente, gracias al desarrollo de un clúster en Querétaro y la presencia de casi 190 empresas, entre ellas Bombardier, Goodrich, el grupo Safran y Honeywell, que en conjunto emplean a 30,000 personas. México también es uno de los diez mayores productores de automóviles del mundo. Debido a importantes inversiones inmobiliarias, el sector de la construcción es dinámico. En 2020, sin embargo, el sector de manufacturas se vio gravemente afectado por la pandemia, especialmente las industrias de automóviles, textiles y bebidas.

El sector de servicios constituye el 59.87% del PIB y emplea al 61.37% de la fuerza laboral. Los sectores de alta tecnología, información y desarrollo de software están experimentando un verdadero auge, impulsado por la calidad de la fuerza laboral, los clústers y los bajos costos operativos que favorecen la creación de centros de llamadas. Aunque los servicios médicos y de turismo han crecido de manera permanente en los últimos años, gracias a costos de servicios más bajos que otros países occidentales, en 2020 el turismo sufrió una baja considerable. Además, la industria de TI fue una de las más afectadas por la pandemia, debido sobre todo a una caída abrupta de la inversión.

Repartición de la actividad económica por sector	Agricultura	Industria	Servicios
Empleo por sector *(en % del empleo total)*	12,4	26,2	61,4
Valor añadido *(en % del PIB)*	3,5	30,1	60,5
Valor añadido *(crecimiento anual en %)*	1,9	-1,8	0,4

Fuente: World Bank, Últimos datos disponibles 2020.
Fuente: IMF – World Economic Outlook Database, Octubre 2020

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

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
	Total de Hoteles	Total de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	45	3,901	42	54	7	10	54	36
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	90	7,443	34	47	14	22	51	31
Mérida	126	6,494	12	26	8	22	80	52
Oaxaca	174	4,976	1	2	4	10	96	88
Puebla	143	9,142	27	36	11	22	62	42
Querétaro	114	8,149	19	33	14	28	67	39
Saltillo	38	3,284	24	42	17	26	60	34
San Luis Potosí	68	5,686	25	34	22	30	53	36
Tampico/Altamira	53	3,656	8	12	17	27	75	62
Toluca	34	3,463	32	47	24	27	44	26
Veracruz	126	8,346	10	14	8	16	83	70
Villahermosa	48	4,228	21	33	13	18	67	48

Subtotal	**1,167**	**77,422**	**289**	**437**	**201**	**328**	**1,014**	**737**
Área Metropolitana México	378	38,648	24	35	13	23	63	42
Guadalajara	193	17,210	13	29	10	19	77	52
Monterrey	109	14,578	50	58	24	27	26	15
Subtotal	**680**	**70,436**	**87**	**122**	**47**	**69**	**166**	**109**
Total	**1,847**	**147,858**	**376**	**559**	**248**	**397**	**1,179**	**846**

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com??????????????????/marzo 2021

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

Consideramos que la fortaleza de las franquicias internacionales afiliadas a los hoteles de la Fibra da la habilidad para establecer las tarifas por Cuarto de manera más agresiva que los competidores que no cuenten con marcas internacionales.

Específicamente, se considera una ventaja sobre los hoteles sin marca como resultados del establecimiento de programas de lealtad y la experiencia consistente que los viajeros de negocios esperan de un hotel con franquicias internacionales.

Además, es notable que con el paso del tiempo han ido incrementando el número de cadenas hoteleras que operan en México, que si bien son menos las cadenas extranjeras en comparación con las domésticas (51 cadenas extranjeras vs. 69 nacionales en 2018), las primeras superan a las segundas en número de establecimientos operados (61.5% de los establecimientos son operados bajo una cadena internacional).

	1994	2006	2015	2019
	Cadenas Hoteleras en Operación			
Total de cadenas	59	86	95	120
Nacionales	35	45	57	69
Extranjeras	25	41	38	51
	Participación en Establecimientos operados, por nacionalidad			
Nacionales	54.50%	49.30%	51.50%	38.50%
Extranjeros	45.50%	50.70%	48.50%	61.50%

Fuente: Las cadenas hoteleras, pieza clave del desarrollo turístico de México, CICOTUR, enero de 2021.

De acuerdo con estimaciones de CICOTUR, las cadenas hoteleras aportaron 61.0% al PIB Hotelero, es decir, $109.1 miles de millones de pesos en 2018, en tanto operan el 34.7% de las habitaciones a nivel nacional, por lo que su aportación a PIB es 1.7 veces superior al inventario disponible bajo su operación. Asimismo, se estima que las cadenas hoteleras produjeron (directamente), $247.4 miles de millones de pesos en consumo turístico en el mismo año, y generaron un consumo intermedio (importe de bienes y servicios consumidos para el desarrollo de sus actividades, o el valor de su cadena de proveeduría) de $138.3 mil millones de pesos.

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de hoteles de negocio se ha desarrollado a nivel mundial y en México. Hoy en día hay más de 676 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra las principales franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles Midscale y Upscale en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Categoría	Número de Hoteles en México
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	101
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	59
Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	62
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	57
One®	Posadas	Mexicana	Economy	31
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	Upper Midscale	35
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	20
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	20

Ibis® Ibis Styles®	Accor	Francesa	Midscale	20
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	5
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	19
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	21
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	16
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	11
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	7
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	9
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	11
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	9
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	11
Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	6
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	10
Ramada®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	12
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	10
Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	11
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	10
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	6
Hilton®	HIlton	Americana	Upper Upscale	11
NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	6
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	8
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	7
Curio®	Hilton	Americana	Upper Upscale	3
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	7
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	5
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	6
DoubleTree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	6
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	6
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	5
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	3
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	4
JW Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	4
Hyatt Regency	Hyatt	Americana	Upper Upscale	4
St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	2
Total				**676**

Fuente: al 31 de diciembre de 2020. Informe de STR 2020 e información recopilada en los sitios web de cada empresa.
La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha.

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

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

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

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

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

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

La industria de las Fibras en México

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

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. 314.7 billones en nueve años y en el último año creció solamente 3.9% de valor de capitalización, en este entorno de pandemia global que ha afectado al sector inmobiliario en México y en el mundo.

Debido a la afectación que ha dejado la pandemia del Covid-19 en la economía durante 2020 en el mercado inmobiliario, especialmente en los segmentos de renta de oficinas, hotelero y comercial, los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) están subvaluados en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Actualmente cotizan con un descuento de 36.54% en promedio. Especialistas explicaron que aunque los bajos precios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) han estado presionados este año, tradicionalmente han cotizado por debajo del valor neto de sus activos (o NAV que pondera principalmente el valor de las propiedades).

Hacia el 2021, las perspectivas para el sector con un panorama más claro que en este 2020, ya que las tasas de interés han tendido a la baja y ante el optimismo de una vacuna contra el Covid-19, lo que puede llevar a los inversionistas a reconocer el valor de los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

Tamaño de la Industria de Fibras en México

	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	Ps. 6,830 millones
Enero 31, 2013	3	Ps. 75,847 millones
2014	10	Ps. 236,710 millones
2015	11	Ps. 253,014 millones
2016	12 (1)	Ps. 228,971 millones
2017	12 (1)	Ps. 255,975 millones
2018	15	Ps. 233,595 millones
2019	15	Ps. 303,029 millones
2020	16	Ps. 314,698 millones

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores en las fechas mencionadas.

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

[1] Actualización de las perspectivas de la economía mundial, Fondo Monetario Internacional, enero de 2021.

[2] Finanzas Públicas y deuda pública a enero de 2021, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, enero de 2021

[3] Resumen Ejecutivo del Informe Trimestral, Banco de México, 4T 2020

[4] Ola optimista en previsiones económicas para México, El Financiero, enero de 2021

[5] Perspectivas Macroeconómicas México 2021, Deloitte, enero de 2021

[6] La Industria Manufacturera: crecimiento en la nueva realidad, KPMG, enero de 2021

[7] Reporte Indicador IMEF, diciembre de 2020

[8] Oferta de Serv?icios Turísticos por Entidad? Federativa? al cierre 2018. Datatur, febrero de 2020.

[9] Resultados de la Actividad Turística, Datatur a diciembre de 2020. Datatur, marzo de 2021.

Estructura de administración:

viii) Estructura de Administración

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene las siguientes subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29% y 26%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora.

El control se obtiene cuando Fibra Inn tiene poder sobre la inversión;está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.
El Fideicomiso establece un Comité Técnico el cual está integrado de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2020:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	67	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	58	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	63	Miguel Aliaga Gargollo
Adrián Garza de la Garza*	68	
Alberto Rafael Gómez Eng*	67	

Santiago Pinson Correa*	45
Héctor Medina Aguiar*	70
Marcelo Zambrano Lozano*	65

*Miembro Independiente.

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

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

Terminación del Contrato de Asesoría

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

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

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

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

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

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

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

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

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps. 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps. 184,.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones, y en el pasivo por Ps. 0.6 millones.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8 millones, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps. 127.9 millones, respectivamente.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

ix) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, al 31 de diciembre de 2020, no existieron juicios o procedimientos administrativos relevantes en donde el Fideicomiso DB/1616 este involucrado y que éstos puedan tener un impacto significativo con relación a los CBFIs.

Sin embargo, el 15 de enero del 2021 el Fideicomiso CIB/3096, quien es propietario del hotel Westin Monterrey Valle y en donde Fibra Inn ejerce control, fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA al considerar

medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

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

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

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

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

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

x) Derechos

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

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso[1] y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
ii. A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
iii. El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.
iv. Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

i. El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
ii. El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
iii. El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
iv. El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
v. En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

Derecho de Contar con Representante Común

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

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

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

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

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

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

c) Verificar la constitución del Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval (por escrito), a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

[1] La sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso establece textualmente: "*El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (ii) por término legal; y (iii) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, contando con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC."

Distribuciones:

xi) Distribuciones

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

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

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

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

Inmuebles propiedad del fideicomiso

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

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han ido adquiriendo y vendiendo propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2020 es de 38 hoteles totales. Estos representan 6,391 cuartos totales, que en su totalidad están en operación. Adicionalmente Fibra Inn participa en la inversión con inversionistas terceros en tres propiedades en proceso de desarrollo externo a la Fibra, bajo el modelo de Fábrica de Hoteles, que representan 676 Cuartos.

Durante los ejercicios de 2018 a 2020, Fibra Inn no realizó la adquisición de hoteles, por tanto, no se añadieron cuartos al portafolio. Sin embargo, se realizó la desinversión del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán en 2018; y de los hoteles Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, City Express Chihuahua y Hotel Tecnológico Norte Chihuahua (antes City Express Junior Chihuahua) en 2019; y de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León en 2020.

A partir de junio de 2017 se empezó a realizar la valuación de los Activos que integran el patrimonio del Fideicomiso; ya que desde que se inició la Fibra se estaban registrando a valor de costo histórico, el cual iba disminuyendo con la depreciación acumulada y no reflejaba el valor real de los Activos. Aplicando las IFRS, se realizó el procedimiento para revaluar activos a valor razonable fundamentado en los flujos de efectivo reales y proyectados utilizando el método de flujos descontados.

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

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales[1] por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2020	2019	2018
Servicios Limitados:			
Número de hoteles.....	8	10	11
Número de Cuartos disponibles.....	931	1,266	1,424
Ocupación.....	27.8%	48%	57%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 957	Ps. 973	Ps. 912
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	266	467	523
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 51.0	Ps. 206.2	Ps. 263.9
Servicios Selectos:			
Número de hoteles.....	19	19	19
Número de Cuartos disponibles.....	3,240	3,382	3,383
Ocupación.....	30%	61%	65%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,255	Ps. 1,290	Ps. 1,292
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	376	783	842
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 378.9	Ps. 977.4	Ps. 1,053.2
Servicios Completos:			
Número de hoteles.....	12	12	12
Número de Cuartos disponibles.....	2,103	2,019	2,020
Ocupación.....	30%	62%	65%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,389	Ps. 1,396	Ps. 1,380
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	410	860	897
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 253.1	Ps. 692.7	Ps. 695.5
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles.....	1	1	1
Número de Cuartos disponibles.....	117	117	117
Ocupación.....	44%	70%	75%
Tarifa Promedio Diaria.....	Ps. 1,250	Ps. 1,440	Ps. 1,250
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar).....	545	1,014	1,072
Ingresos.....	Ps. 23.3	Ps. 43.8	Ps. 44.1
Ingresos Totales	Ps. 706.3	Ps. 1,920.1	Ps. 2,056.7

1. A la información de 2018, se incluyen los resultados operativos del hotel Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán aún y cuando éste se vendió el 27 de agosto de 2018; ya que el parámetro para el cálculo de los indicadores hoteleros estipula que se consideran las propiedades que estuvieron en el portafolio mas de la mitad del periodo a reportar.

De esta misma forma en 2019, se incluyen los resultados operativos de los hoteles City Express Chihuahua, Hotel Tecnológico Norte (antes City Express Junior Chihuahua) y Holiday Inn & Suites Centro Histórico, aún y cuando se vendieron durante el 2019; ya que contribuyeron con ingresos en el portafolio mas de la mitad del año. En el caso del año 2020, se incluyen los resultados de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León, hasta el momento de su venta.

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera en operación está integrada de la siguiente manera al cierre del 31 de diciembre de 2020:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,546 Cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 34.6% al 31 de diciembre de 2020.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,113 Cuartos que están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 28.6% al 31 de diciembre de 2020.

- Nueve hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,212 Cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 27.9% al 31 de diciembre de 2020.

- Un hotel que opera bajo la marca local Ex-hacienda San Xavier en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 14.1% al 31 de diciembre de 2020.

- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,162 Cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 22.2% al 31 de diciembre de 2020.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 203 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 32.7% al 31 de diciembre de 2020.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en tres propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 676 Cuartos. Estos son:

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

Este año 2020, Westin Monterrey Valle concluyó su construcción de 174 Cuartos y Fibra Inn, en conjunto con sus socios, adquirieron el hotel y comenzó operaciones el 20 de febrero del 2020.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma a excepción del Holiday Inn® Puebla la Noria, en donde la operación es ejercida por un operador hotelero tercero.

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

Resumen de Información Operativa por hotel 2020 vs 2019

Información de Ventas Totales

Indicadores Operativos de Venta Total

	Marca	Ubicación	Ocupación	Tarifa	Revpar	Total Ingresos	Ocupación	Tarifa	Revpar	Total Ingresos
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	31%	1,347	420	34.4	74%	1,388	1,024	84.3
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	17%	1,179	1,152	16.3	58%	1,152	674	57.2
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	52%	1,074	554	29.5	80%	1,072	855	45.9
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	20%	1,207	244	12.3	60%	1,228	737	48.5
5	Holiday Inn Express	Saltillo	28%	1,274	351	23.0	67%	1,264	845	54.2
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	44%	1,392	611	30.8	80%	1,384	1,103	63.3
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	30%	1,076	320	9.0	62%	1,041	651	31.8
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	45%	1,296	1,386	43.7	73%	1,386	1,016	76.3
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	-	-	-	-	72%	1,310	945	21.8
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	26%	1,261	331	24.2	65%	1,316	855	62.6
11	Holiday Inn Express	Toluca	26%	976	251	28.0	55%	1,017	563	64.2
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	29%	963	283	15.7	51%	1,085	549	39.9
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	30%	1,070	317	20.0	73%	1,120	821	52.3
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	28%	1,564	437	29.0	77%	1,614	1,250	98.0
15	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	14%	1,344	190	7.0	40%	1,559	617	39.2
16	Wyndham Garden	Irapuato	29%	731	209	2.0	33%	772	258	9.9
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	17%	1,425	244	21.4	44%	1,600	707	82.1
18	Holiday Inn	México Coyoacán	50%	1,265	630	14.3	65%	1,252	810	84.7
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	24%	863	202	3.5	30%	824	252	16.9
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	31%	1,908	593	33.4	65%	1,910	1,236	82.7
21	Wyndham Garden	Celaya	13%	762	99	1.4	24%	764	182	10.3
22	Wyndham Garden	León	31%	1,033	317	1.7	60%	1,041	624	29.2
23	Holiday Inn	Tampico Altamira	41%	1,183	483	36.5	64%	1,161	741	57.7
24	Aloft	Guadalajara	48%	1,260	607	4.3	66%	1,459	959	52.5
25	Wyndham Garden	Silao	12%	768	95	1.2	25%	800	198	10.5
26	Casa Grande	Chihuahua	27%	895	243	10.9	68%	924	627	30.9
27	Casa Grande	Delicias	41%	1,172	481	14.0	68%	1,152	1,078	28.1
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	35%	795	276	10.9	59%	843	500	19.9
29	Microtel Inn &	Toluca	22%	670	149	5.4	46%	673	310	14.9

	Suites by Wyndham										
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	43%		1,031	438	9.3	76%	1,031	785	32.5
31	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	22%		1,855	409	25.9	59%	1,929	1,142	96.5
32	Wyndham Garden	Guadalajara	28%		1,300	359	19.0	65%	1,318	862	59.0
33	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	72%		1,235	889	31.6	93%	1,169	1,087	41.4
34	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	35%		1,151	406	19.2	53%	1,154	608	34.9
35	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	44%		1,250	545	23.4	70%	1,440	1,014	43.8
36	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	23%		1,067	1,203	9.7	62%	1,203	674	45.6
37	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	23%		1,076	242	13.0	40%	1,180	474	33.9
38	City Express	Chihuahua	-		-	-	-	60%	984	588	12.6
39	Hotel Tecnológico Norte	Chihuahua	-		-	-	-	34%	748	252	7.6
40	Holiday Inn	Cd. Juárez	26%		1,629	420	23.5	50%	1,591	797	59.9
41	Courtyard by Marriott	Chihuahua	23%		1,860	430	24.1	62%	1,959	1,218	68.8
42	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	26%		1,027	262	4.8	55%	1,102	606	19.4
43	Westin	Monterrey	13%		3,489	466	18.7				
	Total del Portafolio			**30%**	**1,268**	**380**	**706.3**		**59%**	**1,279**	**753**	**1,920.1**

Cifras en pesos a excepción del Ingreso total, el cual es en millones de pesos.

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

Se incluyen las cifras de los hoteles siguientes hasta el momento de su venta:

- 2019: City Express Chihuahua (22 de julio de 2019), Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico (12 de septiembre de 2019), Hotel Tecnológico Norte (10 de octubre de 2019).
- 2020: Los vendidos: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020). Los hoteles que permanecieron cerrados desde que comenzó la pandemia: 23 hoteles a partir del segundo trimestre y que fueron abriendo paulatinamente, y los 5 hoteles que permancieron sin operar durante el año: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Holiday Inn Coyoacán; además del hotel Westin Monterrey Valle.

Resumen de Información Operativa por hotel 2018 vs 2017
Información de Ventas Totales

	Indicadores Operativos de Venta Total		Año terminado el 31 de diciembre de 2018				Año terminado el 31 de diciembre de 2017			
	Marca	Ubicación	Ocupación	Tarifa	Revpar	Total Ingresos	Ocupación	Tarifa	Revpar	Total Ingresos
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	77%	1,336	1,030	84.8	74%	1,225	912	74.9
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	70%	1,213	855	73.1	63%	1,145	724	62.0
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	91%	850	775	41.7	47%	909	431	23.2
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	61%	1,218	745	49.1	62%	1,179	734	48.2
5	Holiday Inn Express	Saltillo	77%	1,320	1,015	67.2	71%	1,227	870	57.6
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	79%	1,374	1,079	72.0	80%	1,317	1,059	70.6
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	57%	1,044	594	27.7	58%	997	574	26.8
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	76%	1,410	1,068	80.1	74%	1,397	1,031	77.0
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	74%	1,283	955	31.2	73%	1,368	993	33.3
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	70%	1,313	916	66.9	69%	1,280	878	64.1
11	Holiday Inn Express	Toluca	64%	1,076	692	68.2	65%	1,075	696	68.5
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	64%	1,191	761	55.0	56%	1,222	679	49.0
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	77%	1,076	833	52.7	79%	1,162	917	56.6
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	82%	1,542	1,260	98.4	79%	1,475	1,170	89.6
15	Camino Real	Guanajuato	47%	1,717	815	50.6	49%	1,632	806	48.6
16	Wyndham Garden	Irapuato	47%	780	368	14.0	63%	813	513	19.4
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	46%	1,686	768	92.1	61%	1,665	1,009	122.9
18	Holiday Inn	México Coyoacán	78%	1,279	992	104.2	69%	1,269	871	88.8
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	34%	836	285	19.1	30%	864	262	17.6
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	73%	1,910	1,385	92.5	68%	1,755	1,185	79.4
21	Wyndham Garden	Celaya	44%	708	308	17.2	43%	733	313	17.4
22	Wyndham	León	64%	1,050	672	31.3	67%	1,047	698	32.5

	Garden									
23	Holiday In	Tampico Altamira	68%	1,106	752	58.5	55%	1,101	604	47.0
24	Aloft	Guadalajara	68%	1,477	998	53.2	66%	1,420	934	49.5
25	Wyndham Garden	Silao	32%	840	272	14.3	40%	830	333	17.5
26	Casa Grande	Chihuahua	65%	933	607	30.1	71%	904	640	31.8
27	Casa Grande	Delicias	66%	1,078	713	25.5	70%	1,004	706	25.3
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	60%	892	535	21.3	70%	844	592	23.5
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	62%	620	386	14.7	62%	619	382	22.2
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	63%	658	416	19.9	60%	638	383	18.3
31	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	78%	1,056	826	34.2	76%	1,086	823	34.0
32	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	62%	2,016	1,245	104.8	62%	1,963	1,222	102.8
33	Wyndham Garden	Guadalajara	67%	1,271	846	57.8	62%	1,210	753	51.5
34	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	95%	1,024	971	36.8	60%	1,128	673	26.1
35	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	48%	1,063	514	29.7	52%	1,004	522	30.2
36	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	75%	1,437	1,073	44.1	87%	1,362	1,191	51.5
37	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	62%	1,229	763	51.7	32%	1,422	461	15.1
38	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	40%	1,373	550	36.0	51%	1,371	699	49.3
39	City Express	Chihuahua	71%	975	691	26.6	73%	937	686	26.3
40	City Express Junior	Chihuahua	45%	719	326	12.7	49%	681	335	13.0
41	Holiday Inn	Cd. Juárez	20%	1,656	325	21.3	65%	877	574	21.3
42	Courtyard by Marriott	Chihuahua	65%	1,875	1,227	69.4	53%	1,795	947	53.7
43	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	46%	1,093	506	15.7	48%	1,041	498	14.4
	Total		64%	1,250	796	2,056.8	62%	1,217	758	1,952.5

Cifras en pesos a excepción del Ingreso total, el cual es en millones de pesos.

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

Se incluyen las cifras de los hoteles siguientes hasta el momento de su venta:

- 2018: Microtel Inn & Suites Culiacán

Diversificación Geográfica

Fibra Inn tiene una diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades están ubicadas en 13 estados y 18 ciudades del territorio nacional.

Inversión de Hoteles

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 38 hoteles más un terreno por entidad federativa al 31 de diciembre de 2020:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión [2] (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche [1]	1	-	-	41.3	1%
Chihuahua	8	1,144	18%	1,159.7	16%
Coahuila	3	586	9%	725.3	10%
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%
Estado de México	3	524	8%	478.0	7%
Guanajuato	4	550	9%	544.0	7%
Jalisco	4	682	11%	644.9	9%
Nuevo León	6	1,097	17%	1,810.7	25%
Puebla	2	446	7%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%
Sonora	1	151	2%	175.0	2%
Tamaulipas	3	443	7%	269.2	4%
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%
Total / Promedio	38	6,391	100%	7,333.2	100%

1. Se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado en la industria energética y por el momento está suspendido indefinidamente.
2. La inversión considera únicamente el monto invertido en la compra de la propiedad, sin considerar impuestos ni gastos de adquisición, ni inversión adicional en mejoras, ni mantenimiento.

Desinversión de Hoteles

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

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

En 2020, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El Wyndham Garden León y
- Aloft Guadajara ambos vendidos el 18 de febrero de 2020.

La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2020:

Entidad Federativa	Año de Desinversión	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	2018	1	158	2%	60.9	85.0
Chihuahua	2019	2	209	3%	118.8	135.0
Jalisco	2019 y 2020	2	232	3%	150.0	357.0
Guanajuato	2020	1	126	2%	397.5	140.0
Total / Promedio		6	457	11%	727.3	717.0

Ingresos de Hoteles por Entidad Federativa

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	136.7	357.4	337.4
Coahuila	72.7	194.1	232.9
Ciudad de México	14.3	84.7	104.2
Estado de México	42.4	105.4	115.8
Guanajuato	13.3	99.0	127.7
Jalisco	80.5	285.3	306.0
Nuevo León	156.5	374.6	383.7
Puebla	41.4	134.4	144.8
Querétaro	12.3	48.5	49.1
Quintana Roo	15.7	40.0	55.0
Sinaloa	-	-	14.6
Sonora	19.2	34.9	29.7
Tamaulipas	97.6	145.0	137.0
Veracruz	3.5	16.9	18.8
Total	706.3	1,920.1	2,056.8

Estacionalidad

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

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

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

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

ii) Adquisiciones, Desinversiones o Desarrollos Inmobiliarios

Del año 2017 al 2019 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra. Sin embargo, en el 2020 se adquirió el hotel The Westin Monterrey Valle en febrero de 2020, en el cual Fibra Inn tiene una participación en conjunto con otros socios inversionistas.

En cuanto a las desinversiones, en Agosto de 2018, se realizó la venta del hotel Microtel Inn & Suite by Wyndham Culiacán.

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

En 2020, los hoteles vendidos fueron:

- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

En cuanto a los desarrollos inmobiliarios, Fibra Inn participa a través del esquema denominado “Fábrica de Hoteles” en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar tres propiedades y una adquisición. Estos hoteles en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo estimamos que serán aportados en un futuro cuando estén estabilizados y, en su caso, se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 676 Cuartos. Estas propiedades son las siguientes:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey Valle que tendrá 250 Cuartos.
- El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos.
- El desarrollo del Whotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

Evolución de los activos del fideicomiso:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de Fibra Inn están libres de gravamen, no existe alguna limitación o carga y ningún tercero tiene derechos sobre sus activos, con exepción de los siguientes hoteles:

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

Ambos se otorgaron como garantía a un crédito en cuenta corriente con BBVA hasta por Ps. 300 millones.

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	31%	74%	77%	74%	68%
Ingreso por Cuartos	34,281,299	83,383,673	74,208,172	74,208,172	59,556,802
Ingresos Totales	34,385,255	84,307,886	84,758,643	74,959,690	60,240,802
TPD	1,347	1,388	1,336	1,225	1,066
Revpar	420	1,024	1,030	912	730

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	17%	58%	70%	63%	56%
Ingreso por Cuartos	16,041,170	54,765,025	70,820,745	59,993,474	55,531,577
Ingresos Totales	16,313,118	57,180,952	73,125,346	61,957,969	57,319,577
TPD	1,179	1,152	1,213	1,145	1,192
Revpar	1,152	674	855	724	668

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	52%	80%	91%	47%	49%
Ingreso por Cuartos	29,379,833	45,270,577	41,018,098	22,789,424	23,854,882
Ingresos Totales	29,488,171	45,871,174	41,715,257	23,198,144	24,226,882
TPD	1,074	1,071	850	909	918
Revpar	554	855	775	431	450

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	20%	60%	61%	62%	57%
Ingreso por Cuartos	12,201,016	47,884,450	48,530,052	47,711,616	42,218,683
Ingresos Totales	12,274,061	48,451,950	49,071,401	48,173,075	42,638,683
TPD	1,207	1,228	1,218	1,179	1,134
Revpar	244	60%	61%	62%	57%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	28%	67%	77%	71%	63%
Ingreso por Cuartos	22,962,646	53,670,310	66,680,41	957,178,171	52,270,873
Ingresos Totales	23,034,021	54,221,596	67,194,30	257,626,445	52,678,873
TPD	1,274	1,264	1,320	1,227	1,251
Revpar	351	845	1,015	870	793

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	44%	80%	79%	80%	79%
Ingreso por Cuartos	30,787,334	62,930,186	71,670,860	70,360,253	63,265,985
Ingresos Totales	30,840,008	63,254,471	71,980,197	70,634,892	63,505,985
TPD	1,392	1,384	1,374	1,317	1,208
Revpar	611	1,103	1,079	1,059	950

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,					
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**		**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	30%	62%	57%		58%	58%
Ingreso por Cuartos	27,911,848	63,690,707	27,535,845		26,630,40	26,114,357
Ingresos Totales	27,984,466	64,193,350	27,690,516		26,762,249	26,234,357
TPD	1,076	1,041	1,044		997	972
Revpar	320	651	594		574	562

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	9,695.1
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	45%	73%	76%	74%	72%
Ingreso por Cuartos	42,421,108	73,440,543	77,184,216	74,527,705	74,060,

Ingresos Totales	43,660,785	76,292,822	80,133,758	77,035,824	76,498,
TPD	1,296	1,386	1,410	1,397	1,422
Revpar	1,386	1,016	1,068	1,031	1,022

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 199 cuartos. Está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	26%	65%	70%	69%	67%
Ingreso por Cuartos	24,135,826	62,146,855	66,503,709	63,761,600	60,976,256
Ingresos Totales	24,200,452	62,600,855	66,936,789	64,130,767	61,312,256
TPD	1,261	1,316	1,313	1,280	1,253
Revpar	331	856	916	878	837

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	28%	77%	82%	79%	81%
Ingreso por Cuartos	26,792,729	90,316,699	91,039,833	84,562,542	79,451
Ingresos Totales	29,041,054	98,041,364	98,390,667	89,568,364	84,466
TPD	1,564	1,614	1,542	1,475	1,352
Revpar	437	1,250	1,260	1,170	1,096

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	26%	55%	64%	65%	59%
Ingreso por Cuartos	8,934,525	26,106,395	67,737,408	68,072,588	66,587,
Ingresos Totales	8,967,614	26,268,538	68,215,888	68,481,308	66,959,
TPD	976	1,017	1,076	1,075	1,122
Revpar	251	563	692	562	267

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	29%	51%	64%	56%	59%
Ingreso por Cuartos	15,518,528	39,308,982	54,407,133	48,596,063	48,158,809
Ingresos Totales	15,735,916	39,987,853	55,023,855	49,035,465	48,755,720
TPD	963	1,085	1,191	1,222	1,135
Revpar	283	549	761	679	671

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	30%	73%	77%	77%	79%
Ingreso por Cuartos	16,002,596	44,976,816	45,592,402	45,592,402	50,178,468
Ingresos Totales	20,003,641	52,335,736	52,722,030	52,722,030	56,577,693
TPD	1,070	1,120	1,076	1,076	1,162
Revpar	317	821	833	833	917

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	14%	40%	47%	49%	51%
Ingreso por Cuartos	6,331,870	34,914,886	46,095,309	45,608,350	44,190,645
Ingresos Totales	7,023,296	39,175,536	50,611,999	48,639,955	47,675,866
TPD	1,344	1,559	1,717	1,632	1,533
Revpar	190	617	815	806	779

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	29%	33%	47%	63%	70%
Ingreso por Cuartos	1,941,631	9,593,161	13,707891	19,112,956	21,398,261
Ingresos Totales	1,968,655	9,917,466	14,017,233	19,376,647	21,716,261
TPD	731	773	780	813	825
Revpar	209	258	368	513	573

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	17%	44%	46%	61%	59%
Ingreso por Cuartos	20,167,592	71,055,927	76,939,050	109,013,525	106,2
Ingresos Totales	21,431,535	82,098,154	92,088,793	122,885,201	119,2
TPD	1,425	1,599	1,686	1,665	1,655
Revpar	244	707	768	1,009	981

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® México Coyoacán. Este hotel cuenta con 214 cuartos. El Holiday Inn México Coyoacán tiene una alta demanda de servicio de eventos, y cuenta con 11 salones y habitaciones convertibles a salones con capacidad para alojar hasta 1,800 personas. Este hotel esoperado por el

Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en la Calzada de Tlalpan 1507, Colonia Portales. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, a 5 minutos de Coyoacán y a 15 minutos del centro de la Ciudad de México.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	50%	65%	78%	69%	69%
Ingreso por Cuartos	12,816,060	63,258,166	77,470,481	64,532,025	62,642,456
Ingresos Totales	14,335,345	84,702,464	104,222,566	88,798,482	85,568443
TPD	1,265	1,252	1,279	1,269	1,163
Revpar	630	810	992	871	800

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Celaya. Este hotel cuenta con 150 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Eje nor-poniente 101, colonia Ciudadela, Celaya, Guanajuato. Se ubica a 3 kilómetros del centro de Celaya, muy cerca de la plaza Alameda Central y a un costado de la ciudad industrial

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa operativa (2)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	13%	24%	44%	43%	33%
Ingreso por Cuartos	1,355,766	9,960,043	16,883,546	17,143,137	14,850,944
Ingresos Totales	1,382,790	10,284,328	17,192,889	17,406,828	15,378,811
TPD	762	764	708	733	820
Revpar	99	182	308	313	271

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden León: Este hotel cuenta con 126 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos, número 2510, colonia Jardines de Jerez, ciudad de León, Guanajuato. Se ubica cerca de las áreas industriales y comerciales con mayor desarrollo, junto al centro comercial Centro Max, Altacia y Outlet Mulza, a menos de 10 minutos del Recinto Poliforum, Estadio León y la Central Camionera y a 25 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío y Guanajuato Puerto Interior.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad hasta el momento de su venta, el 18 de febrero de 2020*:

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

	Al 31 de diciembre de ,				
Información financiera y operativa [2]	**2020***	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	31%	60%	64%	67%	72%
Ingreso por Cuartos	1,634,589	28,720,337	30,921,356	32,094,061	33,569,375
Ingresos Totales	1,680,069	29,155,359	31,336,803	32,458,281	34,188,375
TPD	1,033	1,041	1,050	1,047	1,011
Revpar	317	624	672	698	728

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa [2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	41%	64%	68%	55%	46%

Ingreso por Cuartos	35,853,111	54,939,565	55,690,511	44,780,535	30,912,176
Ingresos Totales	36,509,816	57,740,612	58,462,298	47,046,884	32,809,891
TPD	1,183	1,161	1,106	1,101	1,049
Revpar	483	741	752	604	477

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Aloft® Guadalajara: Este hotel cuenta con 142 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida de las Américas No. 1528 en el área de Providencia. Se ubica a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara, a 5 minutos del Centro de Zapopan y a 15 minutos del centro histórico de Guadalajara. Frente al hotel se encuentra el centro comercial Punto Sao Paulo, donde se pueden encontrar diversas opciones de entretenimiento además de la torre corporativa HSBC.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad hasta el momento de su venta el 18 de febrero de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa [2]	**2020***	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	48%	66%	68%	66%	59%
Ingreso por Cuartos	3,959,825	49,691,266	51,733,017	48,418,711	42,996,709
Ingresos Totales	4,301,570	52,454,132	53,188,474	49,534,573	43,763,964
TPD	1,260	1,459	1,477	1,420	1,395
Revpar	607	959	998	934	827

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	4,192.00
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m^2)	1,306.11

Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	12%	25%	32%	40%	35%
Ingreso por Cuartos	1,235,068	10,336,574	14,184,140	17,360,775	14,753,044
Ingresos Totales	1,246,673	10,469,535	14,298,206	17,474,691	14,853,244
TPD	768	800	840	830	808
Revpar	95	198	272	333	282

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 Cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuahua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	27%	68%	65%	71%	69%
Ingreso por Cuartos	10,241,951	26,303,314	25,477,498	26,874,446	24,989,536
Ingresos Totales	10,858,328	30,900,962	30,148,503	31,802,382	29,769700
TPD	895	924	933	904	865
Revpar	243	627	607	640	594

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuahua. Se ubica en el corazón de la ciudad con los mejores accesos a las zonas comerciales, edificios de gobierno, parques industriales e instituciones financieras.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	41%	68%	66%	70%	58%

Ingreso por Cuartos	13,512,040	25,288,127	22,898485	22,688,193	17,530,820
Ingresos Totales	14,025,531	28,127,806	25,499,559	25,268,090	19,997,389
TPD	1,172	1,152	1,078	1,004	923

1

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	35%	59%	60%	70%	75%
Ingreso por Cuartos	10,907,840	19,721,001	21,098,230	23,321,352	24,522,160
Ingresos Totales	10,941,501	19,945,515	21,312,398	23,511,365	24,702,160
TPD	795	843	892	844	827
Revpar	276	500	535	620	501

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	46%	63%	60%	57%
Ingreso por Cuartos	5,369,611	14,605,333	19,565,613	18,021,998	16,848,287
Ingresos Totales	5,425,524	14,903,535	19,851,170	18,275,349	17,088,287
TPD	670	673	658	638	622
Revpar	149	46%	63%	60%	57%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	46%	78%	76%	76%
Ingreso por Cuartos	9,313,536	32,386,965	34,088,187	33,927,772	33,621,561
Ingresos Totales	9,337,810	32,458,865	34,159,525	33,991,128	33,681,561
TPD	670	673	1,056	1,086	1,064
Revpar	149	310	826	813	613

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	59%	62%	62%	61%
Ingreso por Cuartos	25,197,403	91,313,848	99,539,741	97,662,581	93,850,098
Ingresos Totales	25,931,449	96,494,363	104,765,893	102,796,982	99,288,549
TPD	1,855	1,929	2,016	1,963	1,935
Revpar	409	1,142	1,245	1,222	1,171

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 Cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, colonia Puerta de Hierro, Zapopan, Jalisco. Se ubica a solo unos pasos del centro comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	28%	65%	67%	62%	53%
Ingreso por Cuartos	18,778,547	58,533,305	57,449,752	51,103,190	38,594,017
Ingresos Totales	18,973,574	58,986,106	57,841,365	51,500,041	39,526,255
TPD	1,300	1,318	1,271	1,210	1,074
Revpar	359	862	846	753	567

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente. Este hotel cuenta con 95 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	72%	93%	95%	60%	48%
Ingreso por Cuartos	30,914,532	37,696,473	33,682,,813	23,319,143	18,511,213
Ingresos Totales	31,644,547	41,395,462	36,785,306	26,149,597	21,095,577
TPD	1,235	1,169	1,024	1,128	1,102
Revpar	889	1,087	971	673	532

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo.- Este hotel cuenta con 151 Cuartos totales. El Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo es de reciente construcción y es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Paseo Rio Sonora 172, Col. Proyecto, Hermosillo, Sonora, 83270. Se ubica a en el distrito financiero, a pocos minutos de Cerro de la Campana y en las inmediaciones de Plaza Hidalgo. Este hotel se encuentra cerca de Museo de Cultura Popular e Indígena de Sonora y de Plaza Zaragoza.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	35%	53%	48%	52%	55%
Ingreso por Cuartos	19,066,326	33,486,105	28,321,852	28,758,454	29,680,140
Ingresos Totales	19,217,344	34,941,332	29,714,860	30,197,317	31,048,091
TPD	1,151	1,154	1,063	1,004	975
Revpar	406	607	514	522	55%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

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

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	44%	70%	75%	87%	85%
Ingreso por Cuartos	23,329,923	43,246,130	43,575,743	50,867,054	47,954,452
Ingresos Totales	23,395,473	43,769,326	44,090,034	51,501,552	48,457,253
TPD	1,250	1,440	1,437	1,362	1,322
Revpar	545	1,014	1,073	1,191	1,120

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa [2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	56%	62%	32%	48%
Ingreso por Cuartos	9,529,508	44,270,559	50,152,474	14,518,927	24,623,311
Ingresos Totales	9,684,482	45,630,783	51,747,909	15,158,714	27,368,937
TPD	1,067	1,202	1,229	1,422	844
RevPar	1,203	674	763	461	405

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6100, Fraccionamiento Las Haciendas, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos del Hospital Ángeles, a 5 minutos de los hospitales Star Medica y Christus Muguerza, a 10 minutos de los principales parques industriales, a 15 minutos del centro histórico y a 25 minutos del aeropuerto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa [2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	40%	40%	51%	61%
Ingreso por Cuartos	12,946,253	32,875,698	35,079,197	48,466,71	160,392,721
Ingresos Totales	13,043,127	33,880,243	36,037,381	49,334,997	61,232,721
TPD	1,076	1,180	1,373	1,371	1,420
RevPar	242	474	550	699	866

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

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

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m^2)		6,585.81	
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m^2)		7,690.00	
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos		7	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos		180	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020***	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	24%	30%	34%	30%	24%
Ingreso por Cuartos	3,315,209	16,539,838	18,747,191	17,240,963	15,025,167
Ingresos Totales	3,457,827	16,883,042	19,079,641	17,570,913	15,267,667
TPD	863	824	836	864	971
RevPar	202	252	285	262	228

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

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

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)		2,593.43	
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m^2)		13,596.04	
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos		13	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		180	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	31%	65%	73%	68%	49%
Ingreso por Cuartos	33,104,296	81,224,333	90,993,250	77,864,700	53,760,050
Ingresos Totales	33,389,146	82,686,723	92,544,287	79,359,154	55,075,005
TPD	1,908	1,911	1,910	1,755	1,656
RevPar	593	1,236	1,385	1,185	816

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn Ciudad Juárez	Terreno (m^2)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	9,978.63
Inicio de Operaciones	Septiembre 2017	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	196

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	26%	50%	20%	65%	63%
Ingreso por Cuartos	23,087,466	57,010,860	8,907,439	20,237,331	20,229,727
Ingresos Totales	23,512,417	59,874,968	9,571,655	21,344,990	22,387,776
TPD	1,629	1,591	1,656	877	805
RevPar	420	*797*	*325*	*574*	*510*

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)	5,393.27
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	9,766.07
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	62%	65%	53%	36%
Ingreso por Cuartos	23,924,315	67,593,222	68,081,909	52,546,351	20,925,766
Ingresos Totales	24,113,991	68,837,193	69,406,885	53,730,989	21,460,308
TPD	1,860	1,959	1,875	1,795	1,802
RevPar	420	1,218	1,227	947	646

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden Monterrey Valle Real. Este hotel cuenta con 85 Cuartos y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. El hotel anteriormente estaba operando bajo la marca Best Western y está ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez 3062, Santa María, Monterrey, Nuevo León, 64650.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	26%	55%	46%	48%	53%
Ingreso por Cuartos	4,691,639	18,787,939	15,037,060	13,747,313	3,524,249
Ingresos Totales	4,769,119	19,425,368	15,671,306	14,370,817	3,674,249
TPD	1,027	1,102	1,093	1,041	995
RevPar	262	605	506	498	525

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

The Westin Monterrey Valle. Este hotel se inauguró en Febrero de 2020 y cuenta con 174 Cuartos y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. El hotel está ubicado en Rio Missouri 555, Del Valle, 66220, San Pedro Garza García, N.L.

Esta propiedad cuenta con 7 niveles y tiene destacan 22 suites y 1 suite presidencial con espectaculares vistas panorámicas de la ciudad y de la Sierra Madre. Cuenta con restaurantes, bares, Roof Garden con alberca, gimnasio, Heavenly Spa by Westin® y salones de banquetes, estos últimos para dar servicio aproximadamente a 380 personas de manera simultánea

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	The Westin Monterrey Valle	Terreno (m^2)	N/A
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	14,823 m^2
Inicio de Operaciones	Febrero 2020	Niveles	7
Formato	De lujo	No. de Cuartos	174

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	13%	-	-	-	-
Ingreso por Cuartos	18,569,702	-	-	-	-
Ingresos Totales	18,737,585	-	-	-	-
TPD	3,489	-	-	-	-
RevPar	466	-	-	-	-

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.
3. La información de años anteriores es inexistente, ya que el hotel fue adquirido en Febrero 2020.
4. El hotel está construido sobre dos niveles de locales comerciales en la Plaza Punto Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León. Por tanto, no hay metraje de terreno en propiedad, solo de construcción.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen. Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido y el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

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

La Fábrica de Hoteles

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

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

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

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

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

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

Por tanto, al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene la participación de inversión en los siguientes proyectos:

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

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

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

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

Derivado de la pandemia del coronavirus, el hotel JW Marriott Monterrey Valle interrumpió temporalmente los trabajos de construcción por ordenamiento municipal desde el 8 de abril 2020. Se ejecutó un plan de suspensión de obra para salvaguardar los materiales que se encuentran en el desarrollo. Se notificó formalmente a Marriott International dicha situación y la apertura podría postergarse para finales del 2020. Se retomó la construcción a partir del 1 de junio de 2020. Actualmente, se cuenta con el financiamiento de BBVA para completar en su totalidad la construcción del hotel.

Marriott Monterrey Aeropuerto. El plan de este hotel es contar con 208 Cuartos. El terreno está ubicado en el lote de terreno no. 6 de la manzana 44 del fraccionamiento Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión que estimó Fibra Inn y de los socios del *joint venture* es de aproximadamente de Ps. $328.0 millones y se planea ir erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del terreno, misma que fue ejercida con la finalidad de constituir un contrato de fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración al cual fue aportado el terreno ("Fideicomiso Office Park"). Fibra Inn aportó al patrimonio del Fideicomiso Office Park la cantidad de Ps. $27.3 millones a efecto de adquirir libre de gravamen la propiedad del área del hotel resultante del fraccionamiento o condominio de los inmuebles una vez que dicha área sea individual e independiente de los otros inmuebles aportados al patrimonio de dicho fideicomiso. Asimismo, aportó Ps. $1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. $10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño tienen que ser aprobados por Marriott International. Actualmente este desarrollo se encuentra pendiente, en tanto mejoran las condiciones económicas y de la pandemia para retomar el proyecto.

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

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

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

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

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

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

- Playa del Carmen está entre los primeros destinos de placer más visitados en México por turistas extranjeros y nacionales.
- El terreno tiene una ubicación privilegiada y única que representa una gran oportunidad.
- El inicio del proyecto será en el corto plazo ya que a la fecha de la compra, la Compañía ya cuenta con los permisos y licencias de construcción lo que tendrá un impacto positivo en la rentabilidad proyectada.
- El terreno es ideal para desarrollar un hotel lifestyle enfocado al mercado de diversión con altos consumos de alimentos y bebidas. La selección de marca está en proceso, la cual será de una cadena hotelera internacional que sea ampliamente conocida en Norte América.
- La rentabilidad del proyecto inicial del hotel esperada se estima superior al 14% de cap rate estabilizado en 4 años, tomando en consideración una estimación de inversión total entre US$275 mil y US$325 mil por cuarto, una ocupación estabilizada que podría ubicarse superior al 65% y una tarifa promedio diaria superior a US$300.

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

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

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

Proyectos concluidos de la Fábrica de Hoteles

The Westin Monterrey Valle. Este proyecto concluyó su construcción y anunció su apertura el 20 de febrero de 2020. El hotel cuenta con 174 Cuartos y fue desarrollado como parte de un proyecto inmobiliario comercial y de oficinas denominado “Punto Valle”, cuyo terreno está ubicado en Río Missouri 555, colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. La gestión operativa está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *Fideicomiso CIB 3096* en el desarrollo del hotel fue de Ps. $740 millones. Se trató de un proyecto llave en mano. Con fecha 6 de marzo de 2018, Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del inmueble, respecto de una porción del desarrollo que se refiere al hotel, el cual se constituyó como unidad privativa del régimen de propiedad en condominio, con una superficie aproximada de 40,776.11 m^2. El precio se pactó con dos componentes, una cantidad fija y otra variable, como cantidad fija Ps. $700 millones, en diversos pagos conforme se vayan cumpliendo ciertas obligaciones y condiciones establecidas en el contrato de opción de compra; y la cantidad variable (*Earn Out*) condicionada al desempeño del Hotel en los primeros 4 años y se calculará tomando la utilidad neta operativa (NOI o *Net Operating Income*) de los 12 meses previos y dicha cantidad se dividirá entre el Cap Rate aplicable según el mes del ejercicio del Earn Out según el cap rate de 11% (años 1-2) o 10% (3-4).

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

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

Fibra Inn realizó la apertura de esta propiedad el 20 de febrero de 2020 y cerró temporalmente por el coronavirus por un par de meses.

El 8 de octubre de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, administrador de esta propiedad, firmó dos contratos de crédito de los cuales ha dispuesto Ps. 197.8 millones, destinado para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para su adquisición. 77% en pesos y 23% en

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

El plazo del crédito es a 10 años y pagará intereses cada 6 meses en el primer año y posteriormente cada tres meses. La tasa de interés está pactada como sigue:

a. TIIE a 91 días más 350 puntos base para el tramo en pesos;
b. Libor 3 meses más 430 puntos base para el tramo en dólares; y Libor 3 meses más 350 puntos para el monto incremental una vez estabilizado en proyecto

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

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

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el hotel Westin Monterrey Valle está operando, después de que la autoridad sanitaria levantara la contingencia por la pandemia del coronavirus operando con una limitante en la ocupación hotelera a no mayor de 30% al 31 de diciembre de 2020 con la medidas de desinfección y de sana distancia ya conocidas.

Contrato Marco de Inversión

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

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

Adicionalmente, se está realizando el proceso de análisis para la adquisición y/o desarrollo de hoteles en Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Guadalajara y San Miguel de Allende. En cada una de dichas ubicaciones se cuenta con un acuerdo preliminar no vinculante con los propietarios respectivos de la ubicación proyectada de cada hotel. Se dará prioridad a los hoteles que se encuentren actualmente en operación o puedan iniciar operaciones en un corto plazo, para favorecer el crecimiento en las distribuciones por CBFIs y reducir el posible efecto dilutorio.

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

Desempeño de los activos del fideicomiso:

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

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,		
	2020	2019	2018
	(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. (40.3)	Ps. 626.8	Ps. 710.2
Margen NOI	5.6%	32.1%	34.5%

Flujo de Operación (FFO)	368.4	256.9	435.9
Margen FFO	52.2%	13.4%	21.2%
Índice de apalancamiento	39.0%	30.4%	25.3%
Índice de cobertura de la deuda	1.4 veces	1.8 veces	3.0 veces

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

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que se vayan identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

De 2017 a 2019 no se realizaron inversiones para la compra de propiedades. En el 2020, Fibra Inn en conjunto con socios estratégicos realizaron la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle, su administración se realiza a través del Fideicomiso CIB/3096.

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

Por lo anterior, en agosto de 2018 Fibra Inn realizó la venta del hotel Microtel Inn & suites by Wyndham Culiacán. Y durante el 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

Adicionalmente, en 2020, los hoteles vendidos fueron:

- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

Informe de deudores relevantes

vi) Informe de Deudores Relevantes

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

(Ps millones)		2020	2019
Clientes por servicios hoteleros		34.2	79.3
Otras cuentas por cobrar		3.9	6.6
		38.1	85.9
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(18.6)	(11.3)
	Ps.	19.6	74.5

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra como sigue:

		2020	2019
Saldo inicial	Ps.	11.3	5.4
Deterioro de activos financieros		8.5	12.5
Aplicaciones		(1.2)	(6.6)
Saldo final	Ps.	18.6	11.3

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se estimaron saldos de cobro dudoso por Ps. 8.5 millones y Ps. 12.5 millones, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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

	2020	2019
Al corriente	4.7%	8.7%
De 1 a 30 días	7.8%	11.6%
De 31 a 60 días	16.4%	17.5%
De 61 a 90 días	25.1%	26.8%
De 91 a 120 días	48.2%	38.2%
De 121 a 150 días	51.7%	54.7%
De 151 a 180 días	72.7%	74.9%
De 181 en adelante	100.0%	100.0%

Contratos y acuerdos relevantes:

d) Contratos de Acuerdos Relevantes

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado las siguientes modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018, el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018 y el séptimo convenio modificatorio del Fideicomiso que fue celebrado el 21 de septiembre de 2020

El séptimo convenio modificatorio del 21 de septiembre de 2020 se realizó en virtud de la sustitución del Fiduciario por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple; así como la sustitución del Representante Común por Masari Casa de Bolsa, S.A. . Asimismo, se emitió una compulsa, la cual contiene los estatutos vigentes de la Fibra, que no tuvieron cambio alguno.

La última reexpresión del Fideicomiso fue realizada el 22 de octubre de 2018 y fue derivada de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del 14 de junio de 2018, la cual autorizó modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que:

1. Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. El fiduciario percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.

   Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

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

III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

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

De conformidad con el Fideicomiso, cuya reexpresión fue efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y

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

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

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

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

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

"…

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

a. *Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.*
b. *Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.*
c. *Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.*
d. *Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.*
e. *Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.*
f. *Representante Común: Masari, Casa de Bolsa, S.A..*

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

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

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ccc. *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;*

dddd. *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);*

eeeee. *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;*

ffffff. *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;*

gggggggg. *Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la*

realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

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

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

jjjjjjjjjj. *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;*

kkkkkkkkkkk. *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;*

lllllllllll. *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;*

mmmmmmmmmmmmm. *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;*

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

oooooooooooooo. *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;*

pppppppppppppppp. *Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y*

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

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

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

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

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

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

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

6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que

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

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

b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*

c. *Los CBFIs serán no amortizables.*

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

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

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

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

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

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

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

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

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

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

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

…

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

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

(ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I

del artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente Fideicomiso.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión de los Tenedores, con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir y/o ratificar a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Salvo lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario convocará a la Asamblea de Tenedores, previa instrucción que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico.

(iii) Sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Lo anterior en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos 1 (una vez) en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

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

(vi) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Para efectos de lo anterior, si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1-treinta y uno punto uno del presente Fideicomiso para los cuales se requiere el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, (y) la terminación del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y (z) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para los cuales será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las demás resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

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

(ix) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a

la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

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

(xi) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xiii) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xiv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(xvi) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.5 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean Tenedores del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común;

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior;

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y

(j) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y el Título.

8.4 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera

simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores;

(c) Autorizar la Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs u otros Valores, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero;

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad;

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador, requiriendo para tales efectos el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores;

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso o la extinción anticipada de este. En estos casos, deberá´ ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie;

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

> *i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.*

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

…

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

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

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

Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

…

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

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

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;

h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

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

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

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

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

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

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

l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

p. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

q. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y

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

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

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

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

A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la

valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

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

…

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

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

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso cuyo fin principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR actualmente en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, se, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;

c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;

d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;

f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

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

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

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

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

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

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

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumento cuyo valor subyacente sea los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si esta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicionales que se requieran por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente,

por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados.

30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que el Administrador inicial sea removido del cargo, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario."

Terminación del Contrato de Asesoría

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

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

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

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta Ps. 50 millones y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los

proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por Ps. 75.0 millones en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14.0 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps.11.5257. El monto autorizado asciende a Ps. 161.4 millones donde Ps. 135.1 millones corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y Ps. 26.3 millones corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

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

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps. 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps. 184.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones, y en el pasivo por Ps. 0.6 millones.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8 millones, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps. 127.9 millones, respectivamente.

Contratos con Partes Relacionadas

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores que no son Partes Relacionadas). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

ii. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.

iii. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

v. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador ó Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

- En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

i. Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

ii. Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

iii. Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

iv. Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

v. Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

vi. Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

vii. El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

viii. El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

ix. El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

x. El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

xi. El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para

ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: *(i)* estudios de factibilidad; *(ii)* "*due diligences*"; *(iii)* estudios de mercado; y *(iv)* análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión Hotelera

Los servicios gerenciales de los hoteles que actualmente se encuentran en operación son prestados por los Gestores Hoteleros. Respecto de cada hotel en operación, Fibra Inn ha celebrado un Contrato de Gestión Hotelera con el respectivo Gestor Hotelero. En términos de dichos contratos, los Gestores Hoteleros tienen el derecho exclusivo de realizar los servicios de gerencia hotelera para supervisar y orientar la operación de cada hotel a nombre y por cuenta de Fibra Inn conforme a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca del hotel de que se trate y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el respectivo Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. es el Gestor Hotelero de todos los hoteles en operación que integran el Patrimonio del Fibra Inn, a excepción del hotel Holiday Inn® Puebla la Noria, que es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente. El Gestor Hotelero es Persona Relacionada de Fibra Inn y fue constituido el 18 de septiembre de 2012.

En términos de los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., los servicios gerenciales de operación que prestarán dichos Gestores Hoteleros, incluyen, sin limitar:

i. Determinar políticas respecto del personal del Bien Inmueble;

ii. El derecho de contratar y despedir empleados;

iii. El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y de entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Fibra Inn para la prestación de los servicios;

iv. Determinar las políticas de crédito del Bien Inmueble y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio;

v. Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento, alimentos y bebidas;

vi. Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad del Bien Inmueble dentro y fuera de México;

vii. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la operación normal del Bien Inmueble, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos

viii. Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión del Bien Inmueble; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn; y

ix. Negociar las rentas de los espacios del Bien Inmueble para el establecimiento de tiendas u oficinas, con la previa aprobación de Fibra Inn

Sin limitar la generalidad de lo anterior, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., en términos de sus respectivos Contratos de Gestión Hotelera, prestarán los servicios gerenciales respecto de los siguientes asuntos:

I. ***Comercial.***

a. Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el Bien Inmueble;

b. Diseño, realización y distribución del material publicitario;

c. Inclusión del Bien Inmueble en la red de ventas;

d. Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el Bien Inmueble;

e. Contratación de agencias de publicidad;

f. La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio del Bien Inmueble;

g. Estudios de Mercado y de competencia;

h. La realización de programas de comercialización;

i. Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;

j. Inspección de mercados y comercial;

k. Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros;

- Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes del Bien Inmueble, pudiendo celebrar al efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Fibra Inn;

m. Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje, renta de salones y demás espacios del Bien Inmueble, así como de alimentos, bebidas y servicios que se ofrezcan al público, en el Bien Inmueble o fuera del mismo. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal de Fibra Inn o el propio Gestor Hotelero en viajes de placer;

- Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad del Bien Inmueble en México y en el extranjero;

- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con terceros la renta de espacios en el Bien Inmueble, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y en su caso firma de los contratos respectivos;

p. Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos, a contratar con compañías especializadas;

q. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble, incluyendo control de calidad de los servicios y de rentabilidad de estos;

r. Efectuar estadísticas y análisis de operación; y

s. Elaborar y presentar para consideración de Fibra Inn, con copia para la Propietaria o a quien esta designe al efecto, con una anticipación mínima de 15 (quince) días al inicio de cada ejercicio fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. ***Gestión de Personal.***

El Gestor Hotelero, directamente o a través de una afiliada, prestará los siguientes servicios en relación con el personal del Bien Inmueble:

a. Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación;

b. Contratar y manejar al personal que labora en el Bien Inmueble, en los términos de este Contrato. En el caso de contratación y/o despido del gerente general, se deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Fibra Inn;

c. Una vez que inicien las operaciones en el Bien Inmueble, de tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al Bien Inmueble con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y

d. Organización de sistemas de trabajo.

III. ***Gestión de Compras.***

a. Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

b. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias; y

c. Gestión y control de compras.

IV. ***Técnica Hotelera.***

a. Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas.

b. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del hotel, y

c. Control de calidad y servicios.

V. ***Conservación y Mantenimiento.***

a. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel.

b. Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo.

c. Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento del hotel y el Equipo de Operación en especial; y

d. La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones del hotel.

VI. ***Organización y Control.***

a. Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación del hotel.

b. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.

c. Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de hotel, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos.

d. Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.

e. Auditoría interna.

f. Preparación y seguimiento de presupuesto; y

g. Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

VII. ***Administración.***

a. Planificación y control de presupuestos.

b. Análisis de operación.

c. Estudios de tarifas y precios.

d. Estadísticas en general.

e. Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación.

f. Vigilancia de inventarios.

g. Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos.

h. Gestión de cobros y pagos.

i. Preparación y seguimiento del presupuesto anual.

j. Llevar la contabilidad de Fibra Inn. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión, a efecto de que Fibra Inn cumpla con sus obligaciones fiscales.

k. Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente.

- Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Fibra Inn.

m. Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Fibra Inn, sean o no clientes o huéspedes del hotel. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Fibra Inn con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros.

- Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Fibra Inn para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente.

- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Fibra Inn, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal.

p. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

q. Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación del hotel.

r. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y

s. Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 37 de los 38 hoteles en operación, por cada hotel, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Los 37 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero tienen una vigencia de 10 (diez) años y se renuevan automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Gestión Hotelera.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

El Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, venció el 21 de agosto de 2019 y no se renovó a su terminación. A partir de esa fecha, cambió su nombre a Ex-hacienda San Xavier y es operado por el gestor hotelero parte relacionada de Fibra Inn. Sin embargo, durante el periodo que Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. operó este hotel, tenía derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

a. Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.
b. Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.
c. Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.
d. Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por Cuarto por concepto de Programas Comerciales.
e. Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Arrendamiento de Espacios

Fibra Inn ha celebrado con Operadora México Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en los hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, ha celebrado con terceros Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento de Espacios son, sin limitar: restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, centros de negocios, site del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", tabaquerías, spa´s, bodegas, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de Espacios representaron el 2.5% del total de los ingresos al 31 de diciembre de 2020.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento de Espacios que Fibra Inn ha celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Fibra Inn tendrá derecho a cobrar por el arrendamiento de espacios no destinados al hospedaje de los Bienes inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, una contraprestación mensual que puede ser:

a. Una renta fija más IVA, la cual se revisará semestralmente y se ajustará anualmente conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor; o

b. Una contraprestación compuesta por: (i) una renta fija más IVA, que se ajustará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor y (ii) una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios (venta de alimentos y bebidas en restaurante, bar y salones, lavandería, venta de llamadas telefónicas, uso de internet, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", entre otros), esta contraprestación se ajustará anualmente. Las partes de común acuerdo revisarán semestralmente las rentas mencionadas en los incisos a) y b).

Cada Contrato de Arrendamiento de Espacios celebrado con Operadora México tiene una vigencia de 20 (veinte) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros

Fibra Inn cuenta con Contratos de Arrendamiento de Espacio celebrados con terceros, conforme a los cuales Fibra Inn otorga en arrendamiento diversos locales ubicados en hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La mayoría de los contratos establecen una renta fija mensual determinada para cada contrato y, en algunos casos, se establece una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios. Asimismo, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los arrendatarios deben cubrir un depósito equivalente a una mensualidad de la renta establecida. Adicionalmente, los contratos establecen la posibilidad de designar fiadores que asuman solidariamente con el arrendatario las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento de Espacio.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros, tiene una vigencia de hasta 5 años, aunque la duración depende de cada contrato y del destino del arrendamiento. Los arrendatarios no pueden ceder o subarrendar los derechos derivados de dicho Contrato de Arrendamiento con Terceros sin consentimiento de Fibra Inn. Asimismo, los arrendatarios deberán cubrir el pago de los servicios que contraten para el funcionamiento de los negocios, así como los gastos derivados de la obtención de licencias de funcionamiento que en su caso se requiera y las multas que pudieran derivarse por las actividades que se desarrollen en los locales.

El arrendatario está obligado a contratar y mantener una póliza de responsabilidad civil en la cual Fibra Inn sea nombrado como asegurado conjunto durante a la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Gestión de Espacios

Los Contratos de Gestión de Espacios son celebrados entre Operadora México como la contratante y Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como gestor de espacios.

Operadora México otorgó a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. el derecho exclusivo de realizar la gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a su nombre y cuenta en cada uno de los hoteles de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de franquicia y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión de Espacios, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tendrá derecho a percibir como contraprestación por la gestión de servicios en los espacios, los honorarios conforme a lo siguiente: (i) un honorario base igual al 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal; y (ii) un honorario de incentivo igual al 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de operación durante la vigencia del contrato por cada ejercicio fiscal. Los honorarios serán revisados, y en su caso, modificados al inicio de cada ejercicio fiscal.

Cada Contrato de Gestión de Espacios tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

De manera general en términos de este contrato, de manera enunciativa más no limitativa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestará los siguientes servicios en los espacios:

i. La facultad de determinar políticas respecto del personal de los espacios.
ii. El derecho de contratar y despedir empleados.
iii. El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Operadora México para la prestación de los servicios.
iv. Determinar la políticas de crédito de los espacios y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio.
v. Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.
vi. Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad de los espacios dentro y fuera de México.
vii. Negociar los términos y condiciones para que Operadora México celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera de los espacios, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.
viii. Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión de los espacios; lo anterior en el entendido que la negociación se llevará a cabo de manera conjunta con Operadora México y/o de la sociedad que funja como asesor en términos del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tratará sobre los siguientes asuntos:

I. **Comercial.**

- Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el hotel;
- Diseño, realización y distribución del material publicitario;
- Inclusión de los espacios en la red de ventas;
- Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el hotel;
- Contratación de agencias de publicidad;
- La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio de los espacios;
- Estudio de mercados y de competencia;
- La realización de programas de comercialización;
- Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;
- Inspección de mercados y comercial;
- Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros;
- Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes de los espacios, pudiendo celebrar la efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Operadora México;
- Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje de los espacios que se ofrezcan al público. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal en viajes de placer;
- Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad de los espacios en México y en extranjero;
- Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos a contratar con compañías especializadas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios, incluyendo control de calidad de los servicios y rentabilidad de estos;
- Efectuar estadísticas y análisis de operación; y
- Elaborar y presentar para consideración de Operadora México con anticipación mínima de 15 días al inicio de cada Ejercicio Fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. **Gestión de personal.**

- Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación;
- Contratar manejar al personal que labora los espacios, en los términos del Contrato de Gestión de Espacios correspondiente, y en el caso específico de contratación y/o despido del gerente general, deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Operadora México;
- De tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al hotel con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y
- Organización de sistemas de trabajo.

III. **Gestión de Compras.**

- Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias; y
- Gestión y control de compras.

IV. **Técnica Hotelera.**

- Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios; y
- Control de calidad y servicios.

V. **Conservación y Mantenimiento.**

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios;
- Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo;
- Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento de los espacios y el Equipo de Operación en especial; y
- La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones de los espacios.

VI. **Organización y Control.**

- Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación de los espacios;
- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento;
- Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de hotel, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos;
- Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo;
- Auditoría interna;
- Preparación y seguimiento de presupuesto; y
- Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

VII. **Administración.**

- Planificación y control de presupuestos;
- Análisis de operación;
- Estudios de tarifas y precios;
- Estadísticas en general;
- Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación;
- Vigilancia de inventarios;
- Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos;
- Gestión de cobros y pagos;
- Preparación y seguimiento del presupuesto anual;

- Llevar la contabilidad de Operadora México. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión de Espacios, a efecto de que Operadora México cumpla con sus obligaciones fiscales;
- Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente;
- Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Operadora México;
- Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Operadora México, sean o no clientes o huéspedes de los espacios. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Operadora México con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros;
- Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Operadora México para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente;
- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Operadora México, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias;
- Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación de los espacios;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Operadora México para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y
- Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contrato de prestación de servicios contables

Con fecha 1 de enero de 2018, Fibra Inn celebró con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. un contrato de prestación de servicios, conforme al cual, Tactik prestaría los siguientes servicios a Fibra Inn:

a) Contabilidad: Realizar el registro contable de las transacciones relacionadas con los ciclos de ingresos y egresos. Registrar y reponer las solicitudes de gastos de viaje y cajas chicas, conciliar las cuentas bancarias, registrar altas, bajas y movimientos de activo fijo. Administrar la balanza general y preparar estados financieros para el análisis de cliente.

b) Cuentas por cobrar: Unificar y realizar el envío de soportes para cobranza, identificar depósitos en las cuentas captadoras y realizar la compensación basado en soportes proveídos por Fibra Inn. Asegurar el registro para permitir que se creen los indicadores de antigüedad de cobranza y rotación de clientes.

c) Cuentas por pagar: Registrar y manejar información de proveedores y acreedores, administrar la cartera de pagos basados en plazos de crédito, solicitar fondeos y programar y dispersar los pagos. Proveer información para la generación de los indicadores de cuentas por pagar.

d) Manejar cierres mensuales y anuales basados en calendario contable de Fibra Inn y proveer soporte para auditorías internas y externas.

e) Calcular y presentar ante entidades gubernamentales los impuestos establecidos por la ley de acuerdo a las políticas dictadas por Fibra Inn.

f) Datos maestros: Administrar los catálogos contables, modificar perfiles de proveedores, clientes y usuarios en las plataformas de los sistemas operativos y contables utilizados por el cliente.

Dicho contrato tiene una vigencia de 20 (veinte) años contados a partir del 1 de enero de 2018, por lo que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2038.

En términos de dicho contrato Fibra Inn paga a Tactik una contraprestación mensual de $2,493,217.00 (dos millones cuatrocientos noventa y tres mil doscientos diecisiete Pesos 00/100 M.N.).

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton by Hilton® de Hilton; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y Courtyard by Marriott® bajo las marcas de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; W Hotels por medio de un contrato de operación y licencia; y Casa Grande® como marca propia.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia global en 29 países y regiones con con 2,564 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y comodidades de cortesía, como el desayuno con opciones frías y calientes de Hampton by Hilton®, y WiFi. En Hampton by Hilton® los huéspedes disfrutan de un servicio respaldado por una promesa de satisfacción incondicional que es la garantía 100% Hampton.

La marca Hampton by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton que es una de las compañías de hospitalidad más grandes del mundo, con más de 6,100 hoteles, 954,000 habitaciones en 118 países; cuenta con un portafolio de 18 marcas de categoría internacional, entre ellas, Hilton Hotels & Resorts, que es la marca de hoteles más reconocida del mundo. Su programa de viajero frecuente denominado Hilton Honors tiene más de 106 millones de miembros a la fecha.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de hasta 15 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Hilton y por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 15 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2032
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 14 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con 5,964 hoteles, 886,036 habitaciones en más de 100 países.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de la marca Holiday Inn® ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente y Holiday Inn en Ciudad Juárez.

Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.

Las Franquicias de IHG® se solicitan con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2026
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2032
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2033
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Diciembre 2021
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2033
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2033
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2034
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029
Holiday Inn Ciudad Juarez	Agosto 2028

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, The Westin y W Hotels®

Fibra Inn actualmente tiene celebados 7 contratos de franquicia con la compañía hotelera Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con 30 marcas con más de 7,000 propiedades en 131 pasíses.

Los hoteles de la marca JW Marriott® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios y servicios.

Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar, ofrecen opciones de restaurantes y conexión con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo.

Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott® ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplios espacios para trabajar y personal amigable.

Los hoteles AC Hotels by Marriott® son construidos con espíritu visionario y perspectiva de diseñador. Busca que e huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

El desarrollo del hotel W Hotels será una fascinante opción de alojamiento que representa la filosofía de "work hard, play hard" de la marca W Hotels. El plan de Fibra Inn contempla múltiples conceptos de alimentos y bebidas tanto en interiores como en exteriores; amenidades como la distintiva WET Deck (piscina), AWAY® Spa, FIT® Fitness Centre, así como un club de playa y un bar en la terraza. Se tiene previsto un espacio de 500 m2 para eventos corporativos y sociales.

Las franquicias que Fibra Inn tiene vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Marzo 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo	Julio 2037

Westin Monterrey Valle	Febrero 2040
JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la apertura
W Hotels® Playa del Carmen	30 años a partir de la apertura

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 6 hoteles Wyndham Garden® y 3 hoteles Microtel Inn & Suites® ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios. Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham Hotel Group para los hoteles de su propiedad y tienen duración de 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham Hotel Group International. Las franquicias vigentes a la fecha son:

Propiedades	**Vencimiento**
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden Guadalajara Andares	Agosto 2030
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 2031
Wyndham Garden Monterrey Valle Real	Septiembre 2032
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029

Ex-hacienda San Xavier®

Esta propiedad opera con la marca propiea Ex-hacienda San Xavier, la cual es propiedad de Fibra Inn desde la compra de este inmueble y que anteriormente operaba con la marca Camino Real. Sin embargo, Fibra Inn decidió no renovar el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que tenía por el uso de la marca el 21 de Agosto de 2019.

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande, ubicados en las ciudades de Delicias y Chihuahua. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. el 24 de octubre de 2018 con quien se celebró un Contrato de Licencia. Los hoteles son operados por Grupo Hotelero Prisma.

Propiedades	**Vencimiento**
Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026

Para resaltar algunos puntos importantes de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales lo siguiente: no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y prácticas estandarizadas, que incluyen de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente, entre otros.

- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de franquicia no es renovable a su terminación y el franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia establece la terminación anticipada por parte del franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia en favor del franquiciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos de los contratos de franquicia conceden al franquiciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Asuntos Ambientales

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

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

Por lo anterior, las operaciones en materia ambiental están sujetas, entre otras normativas, a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, sus

respectivos reglamentos estatales y locales, así como al conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

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

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

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

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

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

Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros de los Bienes Inmuebles contratados vigentes al 31 de diciembre de 2020, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	Chubb Seguros México, S.A
No. de Póliza	GSA148400000
Vigencia	13 Ago 2020 – 13 Ago 2021
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto

13	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
14	Holiday Inn Express Toluca
15	Wyndham Garden Playa del Carmen
16	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
17	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
18	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
19	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
20	Staybridge Suites Guadalajara Expo
21	Wyndham Garden Irapuato
22	Wyndham Garden Celaya
23	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
24	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
25	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
28	Marriott Puebla
29	Courtyard by Marriott Saltillo
30	Courtyard by Marriott Chihuahua
31	Ex -Hacienda San Xavier
32	Casa Grande Delicias
33	Casa Grande Chihuahua
34	Holiday Inn Ciudad Juárez
35	AC Hotel by Marriott Guadalajara
36	Wyndham Garden Valle Real
37	The Westin Monterrey Valle
38	JW Monterrey Valle

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	CHUBB Group México	59060	31 dic 2020 – 31 dic 2021
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	59455	26 feb 2020 – 26 feb 2021
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	57600	1 may 2020 – 1 may 20201
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	CHUBB Group México	57629	25 may 2020 – 25 may 2021
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	CHUBB Group México	57628	29 may 2020 – 29 may 2021
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	59042	1 dic 2020 – 1 dic 2021
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-000-06	24 jul 2020 – 24 jul 2021

Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000005-0000-06	31 may 2020 – 31 may 2021
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-091-070000147-0004-01	29 nov 2020 – 29 nov 2021
Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	57792	29 may 2020 – 29 may 2021
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	57794	29 may 2020 – 29 may 2021
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	57880	30 jun 2020– 30 jun 2021
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000092-0000-01	17 may 2020 – 17 may 2021
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-091-07000137-0000-01	29 may 2020 – 29 may 2021
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	57442	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	58317	20 ago 2020 – 20 ago 2021
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-7000137-0000-01	22 oct 2020 – 22 oct 2021
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-0070000174-0000-01	15 ene 2021 – 15 ene 2022
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	59039	1 dic 2020– 1 dic 2021
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000011-0000-06	14 ago 2020 – 14 ago 2021
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	57448	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	57440	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	57439	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	57441	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	57447	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	57446	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	57443	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Marriott Puebla	CHUBB Group México	58316	29 Agosto 2020 – 29 Agosto 2021
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	58779	2 nov 2020 – 2 nov 2021
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	57819	2 jun 2020– 2 jun 2021
Ex -Hacienda San Xavier	CHUBB Group México	58312	21 ago 2020 – 21 ago 2021
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	59504	5 dic 2020 – 5 dic 2021
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	59046	5 dic 2020 – 5 dic 2021
Holiday Inn Ciudad Juárez	CHUBB Group México	002-091-07000054-	14 ago 2020 – 14 ago

		0000-03	2021
AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	57818	1 Jun 2020 – 1 Jun 2021
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	57444	1 abr 2020 – 1 abr 2021
The Westin Monterrey Valle	CHUBB Group México	56378	20 feb 2020 – 20 feb 2021
JW Monterrey Valle	CHUBB Group México	59448	2 ene 2021 – 2 ene 2022

Fuente: Fibra Inn

Administrador

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y fue constituido el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna y por tanto, no existe el pago de honorarios por el desempeño de alguna de las Actividades de Asesoría.

Sin embargo y de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más 3.5% (tres punto cinco por ciento) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Administrador cuenta con empleados y su director general es Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Para mayor información respecto al Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

Servicios de Administración y Actividades de Asesoría

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso e informa periodicamente cada trimestre incluyendo sin limitar los siguientes actividades:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (vi) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

- En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

i. Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

ii. Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

iii. Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

iv. Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los Hoteles.

v. Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

vi. Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

vii. El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

viii. El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

ix. El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

x. El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

xi. El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores."

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

Causales de Remoción del Administrador

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera, numeral 1.1., inciso cc, del Contrato de Fideicomiso, el proceso de sustitución se puede llevar a cabo de la siguiente forma: "*Conducta de Destitucio´n significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolucio´n judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra*."

Penas Convencionales del Administrador

De conformidad con lo establecido en la cláusula décima, numeral 10.3., apartado 3, del Contrato de Fideicomiso, se establecen las consecuencias o penas convencionales atribuibles:

"*El Fiduciario celebro´ con el Administrador el Contrato de Administracio´n, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comite´ Te´cnico y acordadas con el Administrador. En te´rminos del arti´culo 7, fraccio´n VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administracio´n debera´ prever lo siguiente: (...) El re´gimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de dan~os y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales*."

De conformidad con lo establecido en las cláusulas octava y décima cuarta, respectivamente, del Contrato de Administración:

"*No existencia de relación laboral. (...) el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno*."

"*Límite de responsabilidad. (...) Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios de Administración conforme al presente Contrato*."

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO[1]	COMITÉ DE AUDITORÍA[2]	COMITÉ DE PRÁCTICAS[1]
FIDEICOMISO DE FUNDADORES · Nombrar al presidente del Comité Técnico. · Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes · Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ? Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. · Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. · Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior. ? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. **ADMINISTRADOR** ? Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. · Asesoría y recomendación de la	? Órgano de administración del negocio ? Aprobar la Emisión de CBFIs · Designar al Asesor Contable y Fiscal ? Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] · Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares ? Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] · Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[9] ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa opinión del Comité de Prácticas) ? Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración · Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría.	? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ? Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso · Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes · Requerir informes al Administrador y Fiduciario respecto de las funciones de administración e información financiera. ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables ? Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables. ? Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el	? Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones ? Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces ? Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario ? Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades que se le atribuyen en el Fideicomiso ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes **COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES[10]** ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes

	planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. · Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario. **ASAMBLEA DE TENEDORES** ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso(6) · Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común(11) · Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario(11) ? Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso(7) ? Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso(9)(6) · Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores(6) · Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs(6) · Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso(6) · Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.(13) · Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador(6) · Autorizar cualquier modificación al Fideicomiso o la extinción de éste. (12) · Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones(6) · Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos(6) · Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV. (12)	· Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría. · Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas ? Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores ? Establecer las políticas de desinversión ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal(8) ? Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs ? Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes ? Instruir la celebración de Convenios de Adhesión ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría ? Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas · Transmisiones de CBFIs sujetas a autorización del Comité Técnico ? Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos(15) ? Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador ? Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso ? Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores · Autorizar toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando de forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% o más	Comité Técnico ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico ? Requerir reportes relativos a la elaboración de la información financiera ? Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero ? Reunirse periódicamente con directivos relevantes ? Convocar a Asambleas de Tenedores **COMITÉ DE INVERSIONES** ? Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso(9) **COMITÉ FINANCIERO** ? Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. · Todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones. · Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico. (13) · Otorgamiento de garantías para créditos. (14) · Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico. (14) · Revisión del cálculo de la WACC (*costo ponderado promedio de capital*) previa revisión por el Comité de	del Comité Técnico · Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia de los Miembros Independientes ? Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico ? Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría ? Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador ? Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador ? Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador ? Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

		del total de CBFIs en circulación.(8)	Prácticas. (14) · Contratación del Formador de Mercado. (14) · Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs. (14) · Todos los temas relacionados con la tesorería. (14) · Todos los temas correspondientes a planeación financiera. (14) · Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso.	

** La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

(1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 8 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

(2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

(3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

(4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.

(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación

(8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

(10) El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 7 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

(11) Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(12) Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.

(13) Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.

(14) Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 26 de julio de 2017.

(15) Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de octubre de 2017.

Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2020, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico está integrado por los siguientes miembros:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miemb consejo de administración
tor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	7	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
el Zorrilla Vargas	No	Juan Carlos Hernaiz Vigil	Masculino	7	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
car Eduardo Calvillo naya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	7	Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
rcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	6	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
rián Enrique Garza de la rza	Sí	N/A	Masculino	7	Cáritas de Monterrey ABP

berto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	7	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
ctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	7	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independiente) Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial) Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo) Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
ntiago Pinson Correa	Si	N/A	Masculino	1	Fibra Monterrey

(1) Los miembros del Comité Técnico son designados de conformidad con la sección “9.1.1. Creación del Comité Técnico” del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección “9.1.24. Facultades del Comité Técnico” del Fideicomiso.

(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

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

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por “The Wharton School” (Universidad de Pennsylvania). Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria hotelera, ya que cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria. Tras recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por “The Wharton School” en 1978, comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), conglomerado líder en México en el ramo de comida y bebida, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del “Hotel Río” (394 Cuartos) (en aquel entonces “Río DoubleTree” y actualmente “iStay”) hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo “Grupo La Fe” que más tarde sería conocida como “Optima Hoteles de México”, como CEO de ésta empresa desarrolló el primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995, desarrolló un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 desarrolló el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express®, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express® fue vendido a su otro socio a un múltiplo de 8 veces EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos el DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de siete a ocho hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey

Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños desamparados en México). Fue Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria hotelera y su relación con las cadenas hoteleras internacionales, ya que cuenta con más de 27 años de experiencia en la industria. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, “Hotel Rio®” en Monterrey, (posteriormente “Hotel Rio Doubletree®” y actualmente “I-Stay”). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como Director de Operaciones de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express fue vendido a su otro socio a 8 veces EBITDA. Durante su estancia en la compañía y como Director de Operaciones fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que contaba con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como Director de Operaciones participó en el desarrolló en 2002 del Hotel Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 participó en el desarrolló del Hotel Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de 7 a 8 hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 desarrolló seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación, Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto. Como Director de Operaciones de esta compañía ha sido administrador del día a día de las propiedades. Bajo su administración, las propiedades de la marca Hampton Inn® han sido constantemente reconocidas por su excelencia, recibiendo varios premios, incluyendo “Promus International Hotel of The Year“. En 2001 junto con su hermano Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada “Prisma Proyectos de Calidad”, la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Ha sido representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director General. El Sr. Calvillo es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México. Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria inmobiliaria, de bienes raíces y de finanzas, ya que cuenta con más de 35 años de experiencia en esas áreas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los $1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de “Plaza La Silla”, un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una “sociedad conjunta” (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica en 1998 y en 2001 creó el concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Óptima Express, el cual se desarrolló en 2001, donde fue responsable de las actividades de construcción de los dos primeros hoteles y de obtener el financiamiento y las actividades administrativas de los cuatro hoteles. En

1995 comenzó el exitoso desarrollo, construcción y operación de parques industriales y edificios bajo la marca “Stiva”, al inicio como responsable de todas las operaciones y en 1997 se concentró solo como Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de “Stiva”, Oscar desempeñó un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, “Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán”, donde “Stiva” actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de “Aceros RGC” con doce instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra en el 2013, se desempeñó como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía “Hoteles Prisma México”, propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, “Citigroup Venture Capital International” e “Indigo Capital”, donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8 veces EBITDA del hotel “Rio Doubletree” y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con “Citigroup Venture Capital International” e “Indigo Capital”, actualmente se desempeña como Director General de la Fibra y es miembro desde el año 1999 y Ex Vice-Presidente, Secretario y Presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF, el prestigioso Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, el cual cuenta entre sus miembros con los ejecutivos líderes de México en Finanzas.

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es un Miembro Independiente del Comité Técnico y empresario Director de Carza, S.A. de C.V. Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sésamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el *New York Institute of Finance*.

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

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

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

Santiago Pinson Correa. .El Sr. Pinson es Miembro Independiente del Comité Técnico y sus funciones son especialmente basadas en su experiencia de inversiones. Desde 2019, fue Vice-Presidente del Departamento de Asset Management en Afore Invercap. Fungió como Director Ejecutivo de Navix desde el 2010 hasta 2014. Además ocupado puestos clave en inversiones en Cardano y Atlas Capital Group y Progress Energy. Es miembro independiente del consejo de administración de Fibra Monterrey.

Con excepción de los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, el resto de los miembros del Comité Técnico prestan o han prestado sus servicios profesionales en diversas empresas, ya sea como parte de sus Directivos Relevantes o como parte de sus Consejos de Administración. Dichas empresas no tienen algún tipo de relación con Fibra Inn o su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Por lo que respecta a los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ellos son accionistas claves de las empresas relacionadas a la Fibra como el Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés* del Reporte Anual formato XBRL.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2020:

	Nombre	Cargo	Género [1]	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	63	6	32	Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	51	5	23	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	55	6	31	N/A

[1] El 100% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene 32 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además de 34 años de experiencia en el área de Finanzas. Se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y es miembro, ex vicepresidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 23 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

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

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes con Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico y en el equipo de los Directivos Relevantes es 100% masculino. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Al 31 de diciembre de 2020, no tiene certeza sobre los titulares de más del 10% de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores detenta el 13.7% de los CBFIs en circulación y tuvo un cambio en su composición de tenencia de CBFIs durante 2018 debido a la salida de uno de sus integrantes y a la dilución por la suscripción de capital que se llevó a cabo en este periodo.

Por otro lado, no existe alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las Asambleas Generales de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma. Y no existe ningún compromiso, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a Fibra Inn.

Remuneración de los Consejeros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2020, el monto acumulado de remuneración que se pagó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 26.9 millones.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2020, se voto mantener los emolumentos a los Miembros Independientes del año anterior, en los siguientes términos:

i. La cantidad de $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y
ii. La cantidad de $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se integre para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Fundadores. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce)

meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

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

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

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

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

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

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

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

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

Facultades del Comité Técnico

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

i. Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

ii. Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

iii. Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.

iv. Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico

v. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

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

vii. Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en el Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, autorizar y designar a un Gestor Hotelero sustituto.

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

ix. Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

x. Acordar cualquier modificación y/o adición del Contrato de Administración, salvo en el caso del supuesto previsto en el inciso (g) de la sección 8.4 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

xi. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

xiii. Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

xiv. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

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

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

Lo anterior en el entendido que:

A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

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

B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y se procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.

E. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

F. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

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

xvi. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

xvii. Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente al artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador, y en su caso designar a la Persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.

xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes que se tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que éste tenga. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.

xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Activos Aportados.

xx. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

xxi. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

xxii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 Miembros Independientes.

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

xxiv. Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiera y el Comité de Vigilancia de Créditos.

xxv. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

xxvi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xxvii. Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en cualquier materia con base en los estudios técnicos y recomendaciones que reciba de sus comités.

xxviii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

xxix. Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

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

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

Remuneración

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

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 30 de junio de 2020, votó por mantener los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los mismos términos que el año anterior, esto es: (i) la cantidad de Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico y (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión de Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o vía telefónica.

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

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

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

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

responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

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

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

Comité de Inversiones

Miembro

Marcelo Zambrano Lozano*

Adrián Enrique Garza de la Garza*

Alberto Rafael Gómez Eng*

Victor Zorrilla Vargas

Joel Zorrilla Vargas

* Miembros Independientes

El Comité de Inversiones se integra con por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico sería responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente de dicho comité y también deberán ser miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en sus cargos 1 año hasta que las personas sustitutas tomen posesión de sus cargos y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 de los miembros de dicho Comité de Inversiones.

Para que las sesiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

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

i. Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité de Inversiones.

ii. Cualquier otra facultad prevista en el Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 26 de julio de 2017, delegó al Comité Financiero las siguientes facultades:

- Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.
- Otorgamiento de garantías para créditos.
- Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.
- Revisión del cálculo de la WACC (costo ponderado promedio de capital) previa revisión por el Comité de Prácticas.
- Contratación del Formador de Mercado.
- Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.
- Todos los temas relacionados con la tesorería.
- Todos los temas correspondientes a planeación financiera.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano*
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas
Santiago Pinson Correa
José Francisco Clariond Castañeda

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los Miembros Independientes. Las facultades y responsabilidades de dicho comité, entre otras cosas:

i. Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

ii. Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;

iii. Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés;

iv. Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;

v. Previa la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico;

vi. Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.

vii. Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.

viii. Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.

ix. Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.

x. Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que fuesen susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.

xi. Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.

xii. Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y

Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité de Prácticas

Miembro
Santiago Pinson Correa*
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*

* Miembros Independientes

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

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

i. Emitir al Comité Técnico su opinión 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 Activos del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Administrador como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de los mismos, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

iv. Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

v. Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

vi. Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

vii. Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

Miembro
Alberto Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Santiago Pinson Correa*

* Todos son miembros independientes

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

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

i. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

ii. Discutir los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

iii. Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

iv. Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

v. Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

vi. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

vii. Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

viii. Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

ix. Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

x. Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

xi. Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

xii. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité Financiero

Miembro
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*
Santiago Pinson Correa*
José Antonio Gómez Aguado de Alba

* Miembros Independientes

El Comité Financiero se integra por 5 (cinco) miembros y con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asamblea de Tenedores durante el 2020

Asamblea General Ordinaria de Tenedores se llevó a cabo el 30 de junio de 2020; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019.
- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2019.
- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2019, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobaron por unanimidad, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Suplentes**
Victor Zorrilla Vargas	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo

- Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Marcelo Zambrano Lozano [(1)]
Adrián Enrique Garza de la Garza[(1)]
Alberto Rafael Gómez Eng[(2)]
Santiago Pinson Correa [(2)]
Héctor Medina Aguiar[(1)]

[(1)]Los miembros tuvieron el acuerdo favorable del 58.94% de los CBFIs.

[(2)] Estos miembros tuvieron el acuerdo favorable del 71.97% de los CBFIs representados en dicha Asamblea.

- Se aprobó por el voto favorable de 71.97%, el mantener los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

- Se aprobó por el voto favorable de 71.97%, la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, por lo que a partir del 1 de enero de 2017, se dejó de pagar al Asesor.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5%

(tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 38 hoteles en operación, por cada hotel, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, se venció el 21 de Agosto de 2019 y no se realizó la renovación. Actualmente opera con la marca Ex-hacienda San Xavier y es operado por el Gestor Hotelero, Parte Relacionada de Fibra Inn.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2020 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administrador* del Reporte Anual formato XBRL.

Comisiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier tercero que reciban pago por parte del Fideicomiso

(Cifras en Ps. millones)

		2020	**2019**
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps.	73.9	Ps. 92.0
Gestor de Activos Prisma	Ps.	22.3	Ps. 99.0
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps.	49.7	Ps. 128.4

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

Gastos con partes relacionadas:		**2020**	**2019**	**2018**
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	Ps.	2.1	64.2	24.7
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas [2]		352.2	598.8	573.1

Servicio de contabilidad y administración [5]		26.4	32.1	29.8
Gastos por intereses [7]		8.8	-	-
Gastos de regalías Casa Grande [6]		0.3	0.5	1.6
Ingresos con partes relacionadas:				
Ingresos por hospedaje	Ps.	0.6	1.9	1.3
Ingresos por arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles [3]		13.1	89.0	95.9
Ingresos por intereses [4]		4.0	4.5	5.1
Otros ingresos [8]		25.0	-	-
Reembolso de gastos		0.8	5.2	0.8

1. Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.
2. Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal. Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas. Adicionalmente y por el ejercicio 2019, con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de Ps. 12.1 millones.
3. Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y por arrendamiento de oficinas con Gestor de activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
4. Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616.
5. Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administración.
6. Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

(7) Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

(8) Ingreso con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2020	2019	2018
Corto plazo				
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. [1]	Ps.	40.0	11.9	10.3
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 [2]		0.0	0.0	0.0
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. [3]		0.1	0.1	0.04
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. [2]		0.0	0.0	0.0
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. [5] [6]		52.9	9.5	0.2
Tactik Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V.[3]		0.01		
	Ps.	92.9	21.6	10.6
Largo plazo	2			
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. [5]		47.8	57.7	75.6
Operadora México Servicios y Restaurantes,	Ps.			34.2

S.A.P.I. de C.V. (4)		-	33.2	
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		-	2.4	2.4
			93.3	112.2
	Ps.	47.8	57.7	75.6

1. Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios y el préstamo por capital de trabajo a corto plazo.
2. Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso DB/1616.
3. Derivado por servicios de hospedaje.

   (1) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso DB/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2020, estos préstamos se realizan a un plazo menor o igual a 1 año.
4. Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.
5. Al 31 de diciembre de 2020, corresponden Ps. 25.0 millones derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2020	2019	2017
Corto plazo				
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps.	17.6	54.9	0.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)		23.3	8.9	5.1
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)		6.6	1.0	5.5
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V.(5)				
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		18.8	15.1	11.3
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (6)		2.7	2.6	2.7
Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. (7)		0.4	0.7	-
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs Núm. F/2292		92.8	61.1	-
	Ps.	162.2	144.4	24.8

1. Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.
2. Servicios de gestión hotelera y por la terminación anticipada de los contratos de gestión hotelera por los hoteles vendidos.
3. Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
4. Servicios especializados.
5. Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalizació.
6. Cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.
7. Servicios de contabilidad y administración.

a. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración en la Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitió al Fideicomiso DB/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades que terminó

anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor") a partir del 1 de enero de 2017. A partir de entonces, dichas actividades las realizan los ejecutivos y personal contratado por la administradora subsidiaria.

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

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

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

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

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

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

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

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps, 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps.184.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones y en el pasivo por Ps. 0.6.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps.127.9 millones, respectivamente.

b. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

Auditores externos del fideicomiso:

h) Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte") y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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).

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue quien dictaminó los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Este cambio de auditores externos se debió al término natural de sus funciones por el tiempo transcurrido para seguir las recomendaciones de ley en esta materia. Dicha recomendación la realizó el Comité de Auditoría al Comité Técnico de Fibra Inn.

La opinión de los Auditores Independientes en ambos casos fue sin salvedades y no ha existido renuncia de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones del Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) emitir al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso; y (ii) notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia en la información sobre los montos en las cuentas del Fideicomiso.

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

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

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos de la LISR vigentes y en específico aplicable al Fideicomiso.

Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales	**Al 31 de diciembre de,**		
	2020	**2019**	**2018**
	(miles de pesos)		
Honorarios de Auditoría.....	Ps. 3,898	Ps. 3,452	Ps. 3,288
Honorarios relacionados a la auditoría.....	122	115	75
Honorarios de asesoría contable y fiscal.....	180	728	675
Total de honorarios.....	Ps. 4,785	Ps. 4,295	Ps. 4,038

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de los auditores externos. Para asegurar la independencia de los auditores independientes, el Comité de Auditoría pre-aprueba anualmente un catálogo de servicios específicos de auditoría y no relacionados con auditoría en las categorías de Servicios de Auditoría, Servicios Relacionados con Auditoría, Servicios Relacionados con Impuestos y Otros Servicios que pueden ser realizados por los auditores, así como el nivel de los honorarios presupuestados para cada una de estas

categorías. Todos los demás servicios permitidos deben recibir una aprobación específica del Comité de Auditoría. El auditor externo proporciona periódicamente un informe al Comité de Auditoría para efectos de que el Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece el auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

El Fideicomiso DB/1616 o los CBFIs de Fibra Inn no actúan como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Sin embargo, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura. Este es el caso de los créditos bancarios contratados por los Fideicomisos terceros de CIB/3097 y CIB/3096, donde Fibra Inn tiene participación y en los cuales se tienen contratados swap de tasas de interés.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

j) Mercado de Capitales

Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs "FINN13" y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización “FINN18”. Estos no tienen expresión de valor nominal, pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros y no conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los bienes inmuebles.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de Ps. 15.85.
2. Se suscribieron 178’685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y hasta el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tenía 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% estaban en manos del público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos más 50 millones en tesorería al 31 de diciembre de 2016.

El 16 de enero de 2017, se emitieron 14 millones de CBFIs derivados de los acuerdos aprobados para la Internalización de la Fibra, los cuales serán utilizados como pago de la compensación económica por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, la Contraprestación Adiconal y la Contraprestación por la Fábrica de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2017 fondo de recompra tenía 2,646,183 CBFIs y además subsisten 64 millones de CBFIs en la tesorería, lo que refiere a un total 504,019,542 títulos emitidos.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Durante el 2019 se cancelaron 10,475,815 CBFIs y por lo tanto al 31 de diciembre de 2019 fondo de recompra tenía 24,804,215 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores detentaba 67,694,155 CBFIs ó el 13.1% del total de CBFIs en circulación.

Durante el 2020 se cancelaron 25,715617 CBFIs y por lo tanto al 31 de diciembre de 2020 fondo de recompra tenía 223,900 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores mantiene 67,694,155 CBFIs, que representó el 13.7% del total de CBFIs en circulación y no existe una persona física o moral dentro dicho Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBFIs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 50,000,000 CBFIs restantes que se emitieron para la adquisión de alguna propiedad.

Emisión de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2020)	**CBFIs emitidos y suscritos**	**Porcentaje %**	**CBFIs Emitidos y no suscritos**	**Total de CBFIs**
Fondo de Recompra	223,900	4.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.7%		
Púbico Inversionista	429,902,133	87.3%		
Total en Circulación	492,620,026	100.0%		
CBFIs para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs para el pago de la internalizaicón			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs en Tesorería			869,763,126	
Total CBFIs	492,620,026		869,763,126	1,362,383,152

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es subsidiaria del Fideicomiso DB/1616, es la entidad que lleva la administración del patrimonio del fideicomiso en un esquema internalizado, ya que no existe una entidad que desempeñe las funciones de asesoría externa. El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración. Esta entidad tiene en custodia cierto número de CBFIs para el pago de compensaciones en especie a ciertos ejecutivos como parte de su plan de incentivos a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo era de 331,047 CBFIs.

A partir del 4 de enero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, SAPI de CV cambia su denominación a Servicios de Activos Prisma, SAPI de C.V.; e Impulsora Fibra Inn, SAPI de C.V. a Impulsora de Activos Prisma, SAPI de C.V.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formaban parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2020:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	66	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	57	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	62	Miguel Aliaga Gargollo
Marcelo Zambrano Lozano*	64	
Adrián Garza de la Garza*	65	
Rafael Gómez Eng*	67	
Santiago Pinson Correa*	45	
Héctor Medina Aguiar*	69	

*Miembro Independiente.

Todos los miembros del Comité Técnico participan en otras empresas como miembros de sus Consejos de Administración, pero ninguna tiene relación con Fibra Inn.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, se aprobó el nombramiento de Alejandro Wassiliu, y Edgar Patricio Sosa Silva como su suplente. Ambos representan a un tenedor institucional que tiene una tenencia superior al 10% de los CBFIs en circulaicón. Lo anterior, se aprobó en la Asamblea Ordinaria del 30 de abril de 2021.

A continuación se muestra un resumen con información al 31 de diciembre de 2020. Para obtener más información al respecto, favor de referirse a la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administradores* del Reporte Anual formato XBRL

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miemb consejo de administración
ctor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	7	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
el Zorrilla Vargas	No	Juan Carlos Hernáiz Vigil	Masculino	7	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
car Eduardo Calvillo naya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	7	Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
rcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	6	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma[3]: · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V

					· Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
rián Enrique Garza de la rza	Sí	N/A	Masculino	7	Cáritas de Monterrey ABP
berto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	7	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
ctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	7	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independiente) Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial) Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo) Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
ntiago Pinson Correa	Si	N/A	Masculino	1	Fibra Monterrey

(1) Los miembros del Comité Técnico son designados de conformidad con la sección “9.1.1. Creación del Comité Técnico” del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección “9.1.24. Facultades del Comité Técnico” del Fideicomiso.

(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2020:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	63	6	32	Grupo Hotelero Prisma(3): · Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. · Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. · Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

							· Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	51	5	23	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	55	6	31	N/A

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene 26 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además 30 años de experiencia en el área de Finanzas. Se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y es miembro, ex vice presidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 23 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

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

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Durante el 2020, sus ADRs cotizaron en el mercado "*over the counter" (OTC)* en Estados Unidos hasta su cancelación el 28 de enero de 2021.

No se puede predecir la liquidez de la BMV. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Prospecto. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación, se muestra el precio del CBFI (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:

Fuente: http://economatica.com

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre Ps. $	Precio Máximo Ps. $	Precio Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Volumen Operado Promedio
12 de marzo de 2013	18.50				
2013	15.73	19.89	13.00	16.38	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	15.51	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
2016	11.41	14.40	10.30	12.72	261,067
2017	11.26	12.50	9.71	11.40	304,954
2018	9.81	9.93	9.07	11.32	642,507
2019	9.40	9.59	6.30	7.61	324,592
2020	4.25	4.30	4.00	5.57	425,306

Periodo	Precio Cierre Ps. $	Precio Máximo Ps. $	Precio Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Volumen Operado Promedio
1T2018	12.14	12.20	10.20	11.12	271,839
2T2018	12.28	12.58	10.60	11.63	230,470
3T2018	10.88	12.79	10.54	11.92	139,156
4T2018	9.81	10.86	8.81	10.00	119,963
1T2019	9.41	9.59	7.57	8.87	103,628
2T2019	7.88	8.59	6.62	7.69	185,024
3T2019	6.75	7.80	6.30	6.86	751,320
4T2019	7.52	7.56	6.72	7.13	224,254
1T2020	5.29	5.81	5.29	7.35	123,379
2T2020	5.14	5.20	5.11	5.22	81,138
3T2020	4.75	5.00	4.75	5.01	7,231
4T2020	4.25	4.30	4.00	4.72	425,306

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado
Noviembre de 2020	4.78	5.00	4.71	4.87	2,759
Diciembre de 2020	4.05	4.83	4.00	4.51	425,306
Enero de 2021	4.17	4.39	4.01	4.23	6,738
Febrero de 2021	4.21	4.41	4.00	4.22	13,077
Marzo de 2021	4.04	4.22	3.96	4.10	55.520
Abril de 2021[(1)]	4.00	4.10	3.91	4.02	78,210

Precios al 29 de abril de 2021.

Durante el año 2020, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018.

La actuación del formador de mercado en términos de operación, cuando estuvo activo, fue en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no

han sido suspendidos en su cotización. La operación del formador de mercado anterior tuvo un impacto neutro para Fibra Inn, por ser un mecanismo algorítmico y automatizado, razón por la cual se decidió la cancelación de su contrato y se optó por la operación de un fondo de recompra de CBFIs con la estrategia de promover la liquidez del CBFI a precios de mercado.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013.

Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de Ps. $13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante de 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Fundadores; de los cuales el 80% tienen un *lock-up*.

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn.

El 17 de enero de 2017 se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales se encuentran en tesorería del Fideicomiso y serán utilizados para el pago a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría. Para mayor información respecto de la terminación del Contrato de Asesoría, favor de ver la sección "*3) EL FIDEICOMISO – 3.2 Descripción del Negocio – (ix) Terminación del Contrato de Asesoría*" del presente documento.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 fondo de recompra tenía 223,900 CBFIs. En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 50,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

Denominación del formador de mercado

iii) Formador de Mercado

Durante 2020, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado. Sin embargo, en el pasado Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de estos servicios.

iv) Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actuó como depositario de los ADSs durante el 2020. Sin embargo, este contrato se terminó el 28 de enero del 2021.

Duración del contrato con el formador de mercado

El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018 y no se tiene contemplado la contratación de un nuevo formador para estos propósitos en el futuro.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

N/A

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

N/A

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES

El Administrador del patrimonio del fideicomiso esta a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es subsidiaria de la Fibra.
a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos

El Administrador fue constituido en Monterrey Nuevo León el 14 de febrero de 2013, con una duración igual a la del Fideicomiso[1]. Su director general es Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Las oficinas del Administrador están siendo reubicadas a la fecha de presentación de este Reporte Anual. Anteriormente estaban en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, con teléfono +52 (81)5000-0200 y se reubicarán a Belisario Dominguez 2725, Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México; aún no se tiene número telefónico en la nueva ubicación.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016, se autorizó la internalización de la administración del Patrimonio del Fideicomiso con el objetivo de que las Actividades de Asesoría que originalmente prestaba Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., en términos del Contrato de Asesoría, fueran asumidas por el Administrador y, consecuentemente, autorizó la terminación anticipada del Contrato de Asesoría.

Derivado de lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría.

Hasta donde razonablemente se tiene, a la fecha del presente documento, no existen procesos judiciales o procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo sobre el Administrador. 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.

[1] La duración del Fideicomiso está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

Actividad Principal:

b) Descripción del Negocio
i) Actividad Principal

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos,

CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

- En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

i. Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

ii. Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

iii. Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

iv. Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

v. Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

vi. Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

vii. El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

viii. El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

ix. El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

x. El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

xi. El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: *(i)* estudios de factibilidad; *(ii)* "*due diligences*"; *(iii)* estudios de mercado; y *(iv)* análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

ii. Recursos Humanos

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

Todos los empleados encargados de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, el cual tiene 45 empleados y se tiene celebrado un contrato colectivo de trabajo con su respectivo sindicato.

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

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2020	**2019**	**2018**
Fideicomiso DB/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC.....	45	52	56
Partes Relacionadas:			
Servicios de Activos Prisma (SAP)	956	1,512	1,554
Impulsora de Activos Prisma (IAP).....	336	738	825

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

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

Estructura corporativa:

iii. Estructura Corporativa

El Administrador es una sociedad civil que no pertenece a ningún grupo empresarial. El Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos de dicha sociedad civil, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

El Administrador contempla las siguientes áreas al 31 de diciembre de 2020:

- Dirección General
- Auditoría Interna
- Dirección de Administración y Finanzas
    - Relación con Inversionistas
    - Planeación y Gestión Financiera
    - Jurídico
    - Capital Humano
    - Contraloría
    - Sistemas
    - Seguros
- Dirección de Adquisiciones y Desarrollo
    - Proyectos
    - Adquisiciones
    - Coinversiones
    - Desarrollos

A partir del 1 de enero de 2017, derivado de la terminación del Contrato de Asesoría, Fibra Inn tiene una estructura corporativa de una Fibra administrada internamente, en donde la subsidiaria de Fibra Inn ahora tiene empleados que anteriormente estaban dentro de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y que principalmente pertenecen a la Dirección de Adquisiciones y Desarrollo.

Asimismo y derivado de la internalización, a partir del 23 de febrero de 2018, se traspasaron los empleados de las gerencias de los hoteles y de las gerencias de mantenimiento a la nómina de las empresas que ofrecen servicios de nómina a la operación hotelera.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

iv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, a la fecha del presente documento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Administradores y tenedores de los certificados:

c) Administradores y Tenedores de los Certificados

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual fue constituida el 14 de febrero de 2013. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

Para mayor información respecto de los Servicios de Administración, favor de ver el apartado “Contrato de Administración” de la sección “3) EL FIDEICOMISO – 3.4 Contratos y acuerdos relevantes” del presente documento.

Nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Zambrano Lozano Marcelo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	6	n/A
Información adicional			

Garza de la Garza Adrián Enrique

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	n/a
Información adicional			

Gómez Eng Alberto Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	n/a
Información adicional			

Medina Aguiar Héctor			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	n/a
Información adicional			

Pinson Correa Santiago			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	1	n/a
Información adicional			

No Independientes [Miembro]

Zorrilla Vargas Victor			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-06-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	2%
Información adicional			

Zorrilla Vargas Joel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-04-30			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	2.1%
Información adicional			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Calvillo Amaya Oscar Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2020-06-30	Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Propietario	7	n/a
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	100
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Política de Inclusión Laboral

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico y en el equipo de los Directivos Relevantes es 100% masculino. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Código de Conducta

Fibra Inn ha adoptado un código de conducta que se aplica a todos los ejecutivos y empleados, así como a todos los miembros del Comité Técnico, para asegurar que todos estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias. El código de conducta de Fibra Inn es una declaración formal de los estándares y las reglas laborales de conducta ética de Fibra Inn y para el cumplimiento y responsabilidad de colaboradores de Fibra Inn, empresas relacionadas y su subsidiaria, sus clientes y proveedores, autoridades y cualquier tercero que mantenga una relación. Esta puede ser consultada en la página de internet: https://fibrainn.mx/assets/docs/codigo_de_etica_2021.pdf

Este proporciona los siguientes lineamientos principales:

i. Manejo de la ética en Fibra Inn
ii. Registros Financieros
iii. Almacén de Registros
iv. Información Confidencial

v. Conflicto de Intereses
vi. Negociación de Contratos
vii. Protección de fondos, recursos y activos
viii. Relaciones con clientes
ix. Relaciones con colaboradores
x. Relaciones con proveedores
xi. Reciprocidad
xii. Regalos o compensaciones económicas
xiii. Hospitalidad
xiv. Actividades Políticas
xv. Seguridad, salud y medio ambiente
xvi. Conocimiento y aplicación de las leyes y normas
xvii. Preparación de la información financiera por la Alta Dirección
xviii. Cumplimiento
xix. Conducta profesional y hostigamiento ilegal
xx. Violencia en el lugar de trabajo
xxi. Procedimientos y políticas internos

El código de conducta está publicado en la página de internet de Fibra Inn y puede ser consultado dentro del apartado de Gobierno Corporativo. Existe una Línea de Alerta adicional en la que se pueden expresar las inquietudes de integridad.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

- - Fideicomiso de Fundadores	
Tenencia (en %)	13.7%
Información adicional	
n/a	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Hector Medina Aguiar	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, de Prácticas, de Nominaciones y Compensaciones y Financiero
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre

Información adicional
n/a

Santiago Pinson Correa	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría, de Prácticas, de Nominaciones y Compensaciones, Comité Financiero
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

Alberto Rafael Gómez Eng	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría, de Prácticas, Financiero y de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

Adrián Enrique Garza de la Garza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Compensaciones, y de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

Marcelo Zambrano Lozano	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Compensaciones y de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

José Antonio Gómez Aguado de Alba	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Financiero
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

No Independientes [Miembro]

Victor Zorrilla Vargas	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Compensaciones, de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

Joel Zorrilla Vargas	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Compensaciones, de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

Oscar Eduardo Calvillo Amaya	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Financiero
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-06-30	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
n/a	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

4) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIBRA

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje.....	Ps. 688.5	Ps. 1,822.3	Ps. 1,953.5
Arrendamiento de inmuebles.....	17.8	97.8	103.2
Total de ingresos.....	**706.3**	**1,920.1**	**2,056.8**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones.....	289.3	511.3	532.6
Administración.....	202.8	322.4	331.0
Deterioro de activos financieros.....	8.5	12.5	(13.2)
Publicidad y Promoción.....	47.9	86.2	102.8
Energéticos.....	75.6	134.4	132.6
Mantenimiento preventivo.....	55.6	84.1	83.4
Regalías.....	49.7	128.5	135.1
Fábrica de hoteles	11.7	24.1	9.0
Total de costos y gastos por servicios hoteleros.....	**741.1**	**1,303.5**	**1,313.3**
(Pérdida) Utilidad bruta.....	**(34.9)**	**616.7**	**743.5**
Otros costos y gastos.....			
Prediales.....	14.0	13.9	13.8
Seguros.....	5.6	6.1	6.2
Honorarios del asesor.....	2.1	64.3	24.7
Gastos corporativos de administración	71.4	94.5	87.8
Depreciación y amortización.....	323.9	315.7	285.7
Gastos preoperativos.....	13.6	36.0	0.0
Deterioro de propiedades, neto.....	769.0	193.2	522.8
Mantenimientos mayores no capitalizables	10.4	22.3	23.5
Pérdida contable por bajas de activos fijos.....	11.4	37.1	30.8
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs.....	1.3	5.7	7.3
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización.....	3.8	34.1	44.0
Otros (ingresos) costos, neto.....	(47.3)	45.0	0.4
Total de otros costos y gastos.....	**1,179.2**	**867.8**	**1,046.9**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	**2019**	**2018**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Pérdida de operación.....	**(1,214.1)**	**(251.1)**	**(303.5)**
Gastos por intereses, neto.....	317.4	220.5	197.2
Porción inefectiva y liquidación de instrumentosderivados	0.1	12.4	(11.4)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta.....	(13.4)	(2.5)	0.3
Total de gastos (ingresos) financieros	**304.1**	**230.4**	**186.1**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad.....	**(1,518.2)**	**(481.5)**	**(489.5)**
Impuestos a la utilidad.....	6.8	5.3	7.8
Pérdida neta consolidada.....	**Ps. (1,525.0)**	**Ps. (486.9)**	**Ps. (497.3)**
Participación no controladora	(93.1)	(27.1)	(0.4)
Participación controladora	**Ps. (1,431.9)**	**Ps. (459.8)**	**Ps. (496.9)**
Pérdida básica por CBFI[1].....	Ps. (2.91)	Ps. (0.90)	Ps. (1.05)
Pérdida diluida por CBFI[1].....	Ps. (2.83)	Ps. (0.88)	Ps. (1.02)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación [2].....	492.099,542	509,024,325	473,383,092
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación [2].....	506,099,542	523,024,325	473,383,092
Partidas de pérdida integral:			
(Superávit) por revaluación de propiedades	(499.9)	(529.6)	(143.3)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(53.4)	(8.6)	(28.8)
Total de resultado integral	(2,028.3)	(1,025.0)	(669.4)
Pérdida integral atribuible a:			
Participación no controladora	(119.8)	(27.1)	--
Participación controladora	Ps. (1,908.5)	Ps. (997.9)	-
Distribución a tenedores de CBFIs[3].....	Ps. 0.0	Ps. 213.8	Ps. 406.8
Distribución por CBFI [2][3].....	Ps. 0.0000	Ps. 0.4221	Ps. 0.8226
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[5].....	39	42	42
Número de propiedades en operación.....	38	39	42
Número de cuartos totales [5].....	6,391	6,784	6,785
Número de cuartos en operación [5].....	6,391	6,485	6,785
Ocupación [5].....	30%	59%	64%
Tarifa promedio Diaria.....	1,268	1,279	1,250
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [6].....	Ps. 379	Ps. 753	Ps. 796
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [7]			
Número de hoteles.....	32	42	42

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Ocupación [5]	31%	59%	64%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,254	Ps. 1,274	Ps. 1,249
Ingreso por habitación disponible (Revpar) [6]	Ps. 389	Ps. 754	Ps. 799
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo resntrigido	Ps. 302.7	Ps. 563.6	Ps. 644.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	19.6	74.5	75.6
Pagos anticipados	15.3	18.0	17.5
Partes relacionadas	92.9	21.6	10.6
Activos disponibles para la venta	80.9	357.2	0.0
Impuesto al valor agregado por recuperar.	323.4	194.7	42.9
Impuestos por recuperar y otros	21.4	5.7	5.6
Total del activo circulante	856.2	1,235.3	796.6
Instrumentos financieros derivados	-	-	21.0
Partes relacionadas	47.8	93.3	112.3
Anticipos para compra de propiedades	78.8	74.3	265.9
Propiedades, mobiliario y equipo,neto	9,340.1	10,371.9	10,603.4
Activos por derecho de uso, neto	13.6	2.4	-
Efectivo resntrigido	20.1	-	-
Activos intangibles y otros activos	74.6	80.4	66.6
Total del activo	10,431.1	11,857.7	11,865.9
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Deuda bancaria	-	200.0	-
Proveedores	127.7	90.3	82.0
Acreedores diversos	4.0	77.4	8.7
Impuestos por pagar	19.7	35.9	40.1
Pasivos por adquisición de inmuebles		-	2.1
Partes relacionadas	162.2	144.4	24.8
Intereses por pagar	148.5	136.1	79.6
Pasivo por arrendamiento	2.5	1.4	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3.4	-	-
Anticipo de clientes	4.3	6.3	5.0
Total del pasivo circulante	**Ps. 472.3**	**Ps. 691.8**	**Ps. 242.4**
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,168.1	3,163.7	2,967.1
Deuda bancaria	866.0	198.0	-
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	52.7	63.7	-

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Cuentas por pagar a partes relacionadas...		-	35.5
Beneficios a los empleados.....	0.4	0.3	0.2
Impuesto a la utilidad, diferidos.....	5.1	0.8	3.9
Pasivo por arrendamiento.....	11.6	1.1	-
Instrumentos financieros derivados.....	57.0	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo.....	-	6.0	6.9
Total del pasivo.....	**Ps. 4,633.3**	**Ps. 4,125.2**	**Ps. 3,256.0**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio.....	5,801.5	6,055.0	6,415.6
Participación no controladora.....	790.2	739.0	225.2
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio.....	129.4	129.3	80.8
Superávit por revaluación de propiedades.....	1,637.6	2,088.5	2,659.3
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.....	(26.7)	-	8.6
Reserva para recompra de CBFIs.....	389.3	78.2	143.0
Resultados acumulados.....	(2,923.5)	(1,357.4)	(922.6)
Total del patrimonio de los fideicomitentes...	**5,797.8**	**7,732.5**	**8,609.9**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad.....	(1,518.2)	(481.5)	(489.5)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización.....	323.9	315.7	285.7
Pérdida contable por bajas de activos fijos.....	11.4	37.1	29.3
Deterioro de propiedades.....	769.0	193.2	522.8
Estimación de deterioro de activos financieros	8.5	12.5	(13.2)
Amotización y cancelación de obtención y emisión de deuda.....	7.7	13.8	23.1
Intereses de deuda.....	330.1	256.3	247.8
Intereses ganados.....	(20.4)	(49.6)	(73.7)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	0.1	5.6	16.1
Reciclaje de instrumentos financieros derivados.....		-	(27.5)
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio a AAP.....	2.1	64.3	24.7
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs..	1.3	4.8	7.3
Actividades de operación.....	**Ps. (84.5)**	**Ps. 372.1**	**Ps. 552.8**
Clientes y otras cuentas por cobrar	46.5	(11.5)	40.8
Partes relacionadas, neto.....	(22.5)	54.9	13.7
Pagos anticipados.....	2.7	(0.4)	0.2

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Impuestos por recuperar	(146.4)	(153.4)	(10.9)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(46.6)	78.3	3.8
Impuestos por pagar	(16.8)	11.1	27.6
Beneficios a empleados	0.1	0.1	(0.1)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación	**Ps. (267.4)**	**Ps. 328.9**	**Ps. 627.7**
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	-	(8.4)	(139.0)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(534.9)	(1,112.9)	(1,098.1)
Costos pagados por venta de propiedades	(27.8)	(30.3)	-
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398.6	234.0	86.8
Adquisición de activos intangibles	(26.0)	(30.1)	(10.4)
Bajas (incrementos) en otros activos	6.8	1.2	(0.1)
Partes relacionadas	0.7	-	-
Intereses cobrados	16.4	49.6	73.7
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (166.1)**	**Ps. (896.9)**	**Ps. (1,087.0)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos, neto de costos de disposición	864.9	396.9	200.0
Préstamos bancarios pagados	(400.0)	-	(200.0)
Efectivo restringido	(57.0)	-	-
Intereses pagados	(361.6)	(305.8)	(174.3)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs, neto de gastos de emisión	-	1,277.1	1,974.6
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	-	(1,000.0)	(1,875.4)
Pago de pasivos por arrendamiento	(1.9)	(2.5)	-
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(5.4)	3.5	(7.6)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(8.5)	(185.6)	(140.9)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión		-	1,016.7
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(63.6)	(244.0)	(423.1)
Aportaciones de nuevos socios	171.1	540.8	225.6
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(2.4)	6.8	-
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	**Ps. 135.5**	**Ps. 487.3**	**Ps. 595.7**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(297.9)	(80.7)	136.4
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	**Ps. 563.6**	**Ps. 644.4**	**Ps. 508.0**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
del año.....			
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año.....	**Ps. 265.7**	**Ps. 563.6**	**Ps. 644.4**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [8].....	(40.3)	Ps. 626.8	Ps. 710.2
Margen de Ingreso Operativo Neto [9].....	(5.6%)	32.1%	34.5%
EBITDA [10].....	(78.5)	431.0	554.5
Margen de EBITDA [11].....	(11.1%)	22.4%	27.0%
EBITDA ajustado [12].....	(64.3)	487.3	622.0
Margen EBITDA ajustado [13].....	(9.1)	25.4%	30.2%
Flujo de la operación (FFO) [14].....	(368.4)	256.9	435.9
Margen de flujo de la operación (FFO) [15]	(52.2%)	13.4%	21.2%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
4. En el cálculo de Ventas Totales se considera la información incluyendo a los hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra durante el periodo presentado, aunque se hayan vendido durante el año.
5. Incluye el número de propiedades totales que contribuyeron a generar ingresos durante el año, aunque hayan sido vendidos en el transcurso del año.
6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio.
8. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización y este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinario. Este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinarios, en relación a los ingresos totales de la Fibra.
14. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

b) Informe de Créditos Relevantes

Obligaciones bancarias

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIE28 más 150 puntos base

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de Ps. 177.0 millones para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso DB/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

En esta misma fecha, Fibra Inn y BBVA Bancomer constituyeron un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago (Fondo de Reserva) con una aportación inicial de mil pesos y cuya finalidad es el pago de intereses del Contrato de Crédito por un monto equivalente a seis meses de intereses de cada disposición realizada.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el primer párrafo anterior, por Ps. 123.0 millones, con vigencia de 36 meses, a partir de esta fecha, con esta ampliación la línea de crédito asciende a Ps. 300.0 millones. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE 28 más 150 puntos base. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

El 12 de febrero de 2019 se dispuso de este crédito en cuenta corriente por Ps. 200.0 millones, generando intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Dichos recursos se destinaron para al proyecto Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta disposición, se realizó una aportación al Fondo de Reserva mencionado en el párrafo segundo de esta nota por un monto de Ps. 10.1 millones, mismos que serán devueltos al momento de liquidar el principal más intereses del crédito. Los costos relacionados con esta disposición fueron por un monto de Ps. 3.1 millones. El saldo de este Fondo de Reserva se presenta como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado la disposición realizada cuyo vencimiento es en mayo de 2021. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto de Ps. 200.0 millones de esta línea de crédito, asimismo, el 6 de marzo de 2020, Fibra Inn recibió la devolución del Fondo de Reserva mencionado en este párrafo.

Línea de crédito con Actinver basada en TIIE28 más 250 puntos base

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta Ps. 200.0 millones, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE28 más 250 puntos base.

El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso Ps. 100.0 millones de la línea de crédito contratada con Actinver, esta disposición no generó cargos por comisión por disposición. El 23 de agosto de 2019 dispuso Ps. 100.0 millones adicionales, para tener la totalidad de la línea de crédito. Ambas disposiciones generan intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado las disposiciones realizadas durante 2019 cuyo vencimiento son en marzo y mayo de 2020, respectivamente. El 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de Ps. 200.0 millones del saldo insoluto correspondiente a esta línea de crédito.

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIE28 más 2.85% y basada en TIIE 91 más 2.40%

El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por Ps. 612.0 millones, este crédito consta de dos Tramos como sigue: i) Tramo 1 por la cantidad de Ps. 560.0 millones; y, ii) Tramo 2 por la cantidad de Ps. 52.0 millones, cuyo destino es la construcción y gastos preoperativos de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obligó a realizar el 31 de enero de 2021 los actos jurídicos necesarios para convertir Ps. 280.0 millones a dólares americanos a un tipo de cambio de Ps.19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de Ps. 539.5 millones.

En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por Ps. 140.0 millones cuyo destino es financiar el Impuesto al Valor Agregado derivado de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de la totalidad del crédito. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago con Derechos de Cobro con BBVA Bancomer con la finalidad de cubrir cualquier sobrecosto relacionado con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, este fondo será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto disponga del total de los recursos disponibles en el Tramo 1 del crédito contratado en un plazo máximo de 21 meses contados a partir de enero 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a Ps. 36.0 millones y se presenta en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido. Los costos de disposición relacionados con ambos créditos fueron por un monto de Ps. 7.9 millones.

Línea de crédito con Banorte y Banco Sabadell basada en TIIE91 más 3.50% y LIBOR más 3.50%

El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de Ps. $157.5 millones. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de Ps. 100.0 millones.

En este mismo acto y bajo el mismo contrato anterior, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de Ps. 157.5 millones con un tramo en pesos mexicanos por un total de Ps. 85.1 millones y un tramo en dólares americanos equivalente a Ps. 72.5 millones. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en Pesos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel,

así como LIBOR más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos una vez alcanzada la estabilización del hotel. Los costos relacionados con ambos créditos fueron por un monto de Ps. 4.4 millones. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de Ps. 54.0 millones y Ps. 2.2 millones de dólares americanos.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a Ps. 20.1 millones y se presenta en el rubro de efectivo restringido.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto de la deuda bancaria del Fideicomiso CIB/3096 asciende a Ps. 197.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses por pagar ascienden a Ps. 12.3 millones y Ps. 4.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de los préstamos bancarios se integra como sigue:

(Ps. millones)	2020	2019
Deuda bancaria	877.2	400.0
Menos costos atribuibles a las obligaciones bancarias	(11.1)	(2.0)
	866.0	398.0

Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria se muestran a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial	400.0	-
Deuda adquirida	877.2	400.0
Liquidación de deuda	(400.0)	-
	877.2	400.0

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan Ps. 15.4 millones y Ps. 30.2 millones respectivamente. Adicionalmente, se han pagado otros gastos financieros relacionados con la línea de crédito contratada por el Fideicomiso CIB/3097 por Ps. 1.7 millones.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de Ps.1,200.0 millones, representados por 12 millones de certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a Ps. 16.2 millones los cuales se amortizarán durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por colocación de certificados bursátiles de deuda un monto de Ps. 93.3, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados, al 31 de diciembre de 2020 el saldo por amortizar por este concepto asciende a Ps. 52.7 millones. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El día 14 de octubre de 2019, se pagó el monto remanente de la emisión FINN15 que ascendía a Ps. 1,000.0 millones equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por Ps. 4.4 millones. De igual forma en la misma fecha se reconoció en el estado consolidado de resultados la terminación anticipada de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de Ps. 6.8 millones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los intereses por pagar ascienden a Ps. 136.3 millones y Ps. 104.4 millones, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

(Ps. millones)	2020	2019
Certificados bursátiles	Ps. 3,200.0	Ps. 3,200.0
Menos costos atribuibles a la deuda	(31.9)	(36.4)
	3,168.1	3,163.7

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial	Ps. 3,200.0	Ps. 3,000.0
Liquidación de deuda con efectivo	-	(1,000.0)
Emisión de deuda con certificados bursátiles	-	1,200.0
	Ps. 3,200.0	Ps. 3,200.0

El 10 de agosto de 2020, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn relacionado con el cumplimiento del índice de servicio de la deuda. Lo anterior, como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn. Como resultado de dicha dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta Ps. 400.0 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta Ps. 315.0, para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA con un valor de Ps. 625.0 en cuatro trimestres o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan Ps.310.1 millones y Ps.302.4 millones, respectivamente.

Existen obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se cumplieron dichas obligaciones.

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

i. 78.5% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
ii. 13.2% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
iii. 3.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.
iv. 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
v. 1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
vi. 1.1% (Sabadell) a tasa fija de 4.57%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.56%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 9.40%.

Las obligaciones de hacer y no hacer al 31 de diciembre de 2020 se presenta como sigue:

Obligaciones de hacer y no hacer		**al 31 de diciembre de 2020**
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.0%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	1.4 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	-0.1 veces
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	280%
Deuda garantizada	Igual o menor a 40%	8.3%

Aplicación de Recursos

a. Reapertura de Deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 se hizo una reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, cuyos recursos se aplicaron de la siguiente manera:

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% ó un total de Ps. 399.6 millones:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de $TIIE_{28}$ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

Durante el 2017 se aplicó el 32.9% ó un total de Ps. 329.0 millones:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, principalmente Ps. 140 millones para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para el Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden, Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle y el resto disperso en el portafolio de hoteles.
- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Durante el 2018, se aplicó el restante 27.1% ó Ps. 271.4 millones:

- Ps. 30 millones para la recompra de CBFIs mediante la creación del fondo .
- Ps. 116.0 millones para la remodelación y conversión de marca del hotel Casa Grande Ciudad Juárez a Holiday Inn.
- Ps. 21.0 millones para la remodelación de Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 14.0 millones para la inversión en Marriott Mesón del Angel en Puebla.
- Ps. 8.0 millones para la inversión del Wyndham Monterrey Valle Real.
- Ps. 32.4 millones de inversión en el resto del portafolio.
- Ps. 50.0 millones en el The Westin Monterrey Valle.

El día 14 de octubre de 2019, se prepagó el monto total de la emisión FINN15 por Ps. 1,000 millones, con recursos provenientes de la reapertura de FINN18, equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por Ps. 4.4 millones. De igual forma en la misma fecha se reconoció la terminación anticipada a resultados de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de Ps. 6.8 millones.

b. Deuda bursátil FINN18 por Ps. 2,000 millones

En febrero de 2018, se realizó una una emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos que se tenían con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo mediante dos procesos simultáneos:

a. Una Emisión Pública de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028; con clave de pizarra FINN18.
b. Simultáneamente se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la Emisión FINN15 por Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto de la Emisión FINN15, que subsistía el mercado de deuda hasta entonces era de Ps. 1,000 millones.

Al finalizar ambas transacciones el total suma Ps. 3,000 millones, esto es: (i) Ps. 2,000 millones de FINN 18 y (ii) Ps. 1,000 millones de FINN15.

Tal y como se informó anteriormente, el propósito de estas transacciones fue el de mejorar el perfil financiero de la Compañía, por lo que los recursos de FINN18 por Ps. 2,000 millones fueron aplicados de la siguiente manera:

- Ps. 1,875.4 millones obtenidos de la emisión de FINN18 fueron utilizados para recomprar los certificados con clave de pizarra FINN15, que fueron emitidos en septiembre de 2015.
- Ps. 124.7 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:
    - Ps. 29.0 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18;
    - Ps. 3.5 millones para los gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de FINN15;
    - Ps. 12.3 millones para el pago de intereses relacionados al cupón vigente de FINN15;
    - Ps. 79.9 millones para asuntos corporativos que se destinarán para inversiones en los hoteles existentes.

c. Reapertura FINN18 por Ps. 1,200 millones

En octubre 2019, se realizó una reapertura de la emisión de deuda bursátil FINN18 para prepagar los pasivos que se tenían de FINN15 con el fin de mejorar el perfil de deuda y fijar la tasa de interés a 8.87%, que pagará intereses semestralmente, a un plazo de 8 años 4 meses con pago del principal al vencimiento en febrero de 2028. Los recursos se aplicaron de la siguiente manera:

- Ps. 1,000 millones para prepagar la emisión FINN15.
- Ps. 274.6 millones se destinaron pararealizar mejoras en los hoteles existentes del portafolio actual, el cual incluye los recursos adicionales recibidos por el precio final de colocación arriba del valor nominal por Ps. 93.3 millones y excluye los gastos de la emisión por Ps. 18.7 millones.

Por tanto, el saldo neto de la emisión vigente es la de FINN18, con un principal de Ps. 3,200 millones.

La emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBF´s") FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Se tenía una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene derecho a amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de dicha prima en los últimos 18 meses. En marzo de 2020, aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A+, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

c. Línea de Crédito del Fideicomiso CIB/3097 con BBVA / Bancomer

1. Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria hasta por Ps. 612.0 millones. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 quien administra la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, y con quien Fibra Inn tiene 50% de participación ha dispuesto un total de Ps. 539.5 millones. Estos recursos se aplicaron para la construcción y gastos pre-operativos del hotel.
2. Contrato de Crédito Simple hasta por Ps. 140.0 millones. Al 31 de diciembre de 2020, este mismo Fideicomiso CIB/3097 ha dispuesto de la totalidad de los recursos y se aplicaron para financiar el impuesto al valor agregado derivado de la construcción del JW Marriott Monterrey..

3. Adicionalmente se constituyó un Fideicomiso de Administración para cubrir cualquier el sobrecosto de la construccón del hotel JW Marriott Monterrey, el cual será devuelto al CIB/3097 en cuanto se disponga del total de los recursos disponibles. El saldo al 31 de diciembre de 2020 es de Ps. 36.0 millones y se encuentra en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido en el Balance General.

d. Línea de Crédito del Fideicomiso CIB/3096 con Banorte y Sabadell

1. Contrato de Crédito Simple con Banorte de hasta Ps. 157.5 millones. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 quien administra el hotel The Westin Monterrey Valle, y con quien Fibra Inn tiene 50% de participación ha dispuesto un total de Ps. 100.0 l millones. Estos recursos se aplicaron para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle.
2. Contrato de Crédito Simple con Sabadell de hasta Ps. 157.5 millones. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 ha dispuesto Ps. 54.0 millones en pesos y $2.2 millones de dólares. Estos recursos se aplicaron para igualmente hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle.
4. Adicionalmente se firmó un Contrato de Prenda sin Transimsión de Posesión del mobiliario y equipo de este Fideicomiso para garantizar las obligaciones con estas dos instituciones financieras, el cual será devuelto al CIB/3096 en cuanto se liquide. El saldo al 31 de diciembre de 2020 es de Ps 20.1 millones y se encuentra en el rubro de efectivo restringido en el Balance General.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por los Auditores Independientes Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. o "Deloitte" referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en esa fecha relativa al Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 (anteriormente F/1616); éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2020	%	2019	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI[(1)]:						
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 688.5	97.5	Ps. 1,822.3	94.9	(1,133.8)	(62.2)
Arrendamiento de inmuebles	17.8	2.5	97.8	5.1	(80.0)	(81.8)
Total de ingresos	**706.3**	**100.0**	**1,920.1**	**100.0**	**(1,213.8)**	**(63.2)**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	289.3	41.0	511.3	26.6	(222.0)	(43.4)
Administración	202.8	28.7	322.4	16.8	(119.6)	(37.1)
Publicidad y Promoción	47.9	6.8	86.2	4.5	(38.3)	(44.5)
Energéticos	75.6	10.7	134.4	7.0	(58.8)	(43.7)
Mantenimiento	55.6	7.9	84.1	4.4	(28.5)	(33.8)
Regalías	49.7	7.0	128.5	6.7	(78.8)	(61.3)
Prediales	14.0	2.0	13.9	0.7	0.1	0.7
Seguros	5.6	0.8	6.1	0.3	(0.5)	(7.5)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	740.6	104.9	1,286.8	67.0	(546.3)	(42.5)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2020	%	2019	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
NOI Hotelero.....	(34.3)	(4.9)	633.3	33.0	(667.9)	(105.4)
Ingreso de la Fábrica de Hoteles.....	13.8	100.0	31.5	100.0	(17.7)	(56.1)
Gasto de la Fábrica de Hoteles.....	19.8	143.5	24.1	120.4	(18.2)	(48.0)
NOI de Otros Negocios.....	(6.0)	(43.5.)	(6.4)	(20.4)	0.5	(8.0)
NOI Total	(40.3)	(5.7)	**626.8)**	**32.1**	(667.1)	(106.4)
Otros costos y gastos.....						
Gastos corporativos de administración	71.4	10.1	94.5	4.9	(23.1)	(24.5)
Costos de adquisición de negocios y organización.....	3.8	0.5	34.1	1.8	(30.2)	(88.8)
Mantenimientos mayores no capitalizables.....	10.4	1.5	22.3	1.2	(11.9)	(53.4)
Otros (ingresos) gastos, neto.....	(47.3)	(6.7)	45.0	2.3	(92.3)	(205.2)
Total de gastos indirectos.....	38.2	5.4	195.9	10.2	(157.7)	(80.5)
EBITDA.....	**(78.5)**	**(11.1)**	**431.0**	**22.4**	**(509.5)**	**(118.2)**
Mas: Gastos de adquisición de negocios [2]...	14.2	2.0	56.4	2.9	(42.2)	(74.8)
EBITDA Ajustado.....	**(64.3)**	**(9.1)**	**487.4**	**25.4**	**(551.7)**	**(113.2)**
Deterioro de activos financieros.....	8.5	1.2	12.5	0.7	(4.0)	(31.9)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.....	1.3	0.2	5.7	0.3	(4.4)	(77.0)
Compensación AAP Terminación del Contrato de Asesoría.....	2.1	0.3	64.3	3.3	(62.2)	(96.7)
Deterioro de propiedades, neto	769.0	108.9	193.2	10.1	575.8	298.1
Pérdida contable por bajas de activo fijo.....	11.4	1.6	37.1	1.9	(25.7)	(69.4)
Gastos preoperativos.....	13.6	1.9	36.0	1.9	(22.4)	(62.2)
Depreciación de activo fijo [3].....	329.6	46.7	333.3	17.4	(3.7)	(1.1)
Total de otros costos y gastos.....	1,135.5	160.8	682.1	35.5	453.4	66.5
(Pérdida) Utilidad de Operación.....	**(1,214.1)**	**(171.9)**	**(251.1)**	**(13.1)**	**(963.0)**	**383.5**
Ingresos por intereses	(20.4)	(2.9)	(49.6)	(2.6)	29.2	(58.8)
Gastos por intereses.....	337.9	47.8	282.5	14.7	55.4	19.6
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(13.4)	(1.9)	(2.5)	(0.1)	(10.9)	425.3
Impuestos a la utilidad.....	6.8	1.0	5.3	0.3	1.5	28.2
Utilidad (pérdida) neta.....	(1,525.0)	(215.9)	**(486.9)**	**(25.4)**	(1,038.1)	213.2
Participación no controladora	(93.1)	(13.2)	(27.1)	(1.4)	(66.0)	243.7
Participación Controladora.....	**(1,431.9)**	**(202.7)**	**(459.8)**	**(23.9)**	**(972.1)**	**211.4**
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:						
Superávit (déficit) por revaluación de propiedades	(449.9)	(63.7)	(529.6)	(27.6)	79.7	(15.0)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.....	(53.4)	(7.6)	(8.6)	(0.4)	(44.8)	520.9

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2020	%	2019	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Pérdida Integral.....	**(2,028.3)**	**(287.2)**	**(1,025.0)**	**(53.4)**	**(1,003.3)**	
Participaicón no controladora del Resultado Integral.....	(119.8)	(17.0)	(27.1)	(1.4)	(26.7)	
Prticipación Controladora del Resultado Integral.....	**(1,908.5)**	**(270.2)**	**(997.9)**	**(52.0)**	**(910.6)**	**91.2**
FFO.....	**(368.4)**	**(52.2)**	**256.9**	**13.4**	**(625.3)**	**(243.4)**

1. La presentación de la información sobre el Estado de Resultados anterior se muestra en base a la Utilidad Operativa Neta, o en sus siglas en inglés “NOI” Net Operating Income, la cual difiere a la presentación de los estados financieros auditados.
2. Los gastos de adquisición de negocios incluyen los gastos de capex por mantenimiento mayor.
3. La cifra de la depreciación de activo fijo en este estado financiero está presentada bajo un formato que muestra los siguientes indicadores: Ingreso Operativo Neto (NOI), Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA y EBITDA Ajustado) y flujo de efectivo operativo (FFO) y no necesariamente coincide con el estado de resultados presentado bajo las IFRS; ya que toma en cuenta únicamente la parte correspondiente a la depreciación de activo fijo del Fideicomiso DB/1616 y excluye la participación de los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

Impacto de la pandemia de COVID-19 en los resultados de la operación en 2020

Fibra Inn concluyó el año 2020 con muchos retos en este entorno de pandemia; sin embargo, la principal fortaleza por la que Fibra Inn se ha destacado es la de tener la flexibilidad y resiliencia suficiente para adaptarse a las condiciones prevalecientes.

La evolución de los resultados de Fibra Inn mostraron una mejora paulatina evidente del tercer trimestre 2020 comparado con el segundo trimestre 2020, cuando se tenían 23 hoteles fuera de operación y niveles de ocupación de un dígito. De igual forma, durante el cuarto trimestre 2020 se esperaba el impacto por la estacionalidad ordinaria de fin de año y con solamente 5 hoteles aún cerrados temporalmente, la mejora en los indicadores hoteleros e ingresos fue mejor que la del trimestre previo. Enero 2021 continuó con el efecto estacional hasta la segunda quincena y en febrero 2021 se rebasó el 25% de ocupación del nuevo punto de equilibrio operativo, registrando niveles cercanos al 28% de ocupación hotelera. Antes de la pandemia se alcanzaba dicho equilibrio entre un 33% y 35% de ocupación.

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

Se continúa con la estrategia financiera y el estricto control de costos y gastos sin descuidar el activo más valioso: el capital humano. La compañía es solvente y ha tomado una postura de liquidez muy conservadora; ha cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago del bono en agosto 2020 y febrero 2021. El Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle contrató dos líneas de crédito a nivel proyecto y ha dispuesto un monto de Ps. 197.8 millones; del cual, Fibra Inn llevó a cabo el cash-out por la aportación realizada de Ps. 175 millones durante su construcción. El JW Marriott Monterrey Valle lleva un avance del 95% de desarrollo y se espera la apertura a finales del primer semestre del 2021.”

Los resultados de este 2020 muestran el efecto atípico de una disminución en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal en ciertos sectores de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19. Paulatinamente comienza a mostrarse una recuperación lenta y gradual por la apertura de algunos sectores a partir del tercer trimestre 2020. Durante el cuarto trimestre 2020, se integraron más hoteles a la operación con estricto apego a las medidas sanitarias, manteniendo una apertura limitada en cuanto a la ocupación, uso de áreas comunes y alimentos y bebidas. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 estuvieron en operación y cinco permanecieron cerrados todavía al finalizar el año. El criterio de evaluación para el cierre temporal de operaciones fue su nivel de ocupación antes de la declaración de la pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses.

Es importante mencionar que en situación ordinaria, Fibra Inn opera con ocupación hotelera alrededor del 60% a lo largo del año; sin embargo, debido al impacto de la pandemia se muestra la caída en ocupación y asímismo se puede observar la estacionalidad de fin de año, ya que los hoteles de negocio bajan su actividad durante el periodo vacacional de Navidad y se prolongan hasta mediados de enero. Se estima que los indicadores operativos de 2021 tendrán una recuperación paulatina. La Compañía estima que el punto de equilibrio operativo se alcanza en niveles de ocupación hotelera alrededor del 25%.

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2019	**%**	**2018**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI[1]:						
Ingresos por:						
Hospedaje.....	Ps. 1,822.3	94.9	Ps. 1,953.5	95.0	Ps. -131.2	-6.7
Arrendamiento de inmuebles.....	97.8	5.1	103.2	5.0	-5.4	-5.3
Total de ingresos.....	**1,920.1**	**100.0**	**2.056.8**	**100.0**	**-136.6**	**100.0**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje.....	511.3	26.6	532.6	25.9	-21.3	-4.0
Administración.....	322.4	16.8	331.0	16.1	-8.6	-2.6
Publicidad y Promoción.....	86.2	4.5	102.7	5.0	-16.6	-16.1
Energéticos.....	134.4	7.0	132.6	6.4	1.9	1.4
Mantenimiento.....	84.1	4.4	83.4	4.1	0.6	0.8
Regalías.....	128.5	6.7	135.1	6.6	-6.6	-4.9
Fábrica de Hoteles.....	24.1	1.3	9.0	0.4	15.1	167.4
Prediales.....	13.9	0.7	13.8	0.7	0.1	0.5
Seguros.....	6.1	0.3	6.2	0.3	-0.1	-2.3
Total de costos y gastos por servicios hoteleros..... .	1,310.9	68.3	1,346.5	65.5	-35.6	-2.6
NOI Total	**609.2**	**31.7**	**710.2**	**34.5**	**-101.0**	**-14.2**
Otros costos y gastos.....						
Gastos corporativos de administración	94.5	4.9	87.8	4.3	6.7	7.6
Costos de adquisición y organización..	34.1	1.8	44.0	2.1	-9.9	-22.5
Gastos de mantenimiento mayor	22.3	1.2	23.5	1.1	-1.2	-5.0
Otros gastos, neto.....	45.0	2.3	0.4	(0.0)	44.6	10,615.0
Total de gastos indirectos.....	195.9	10.2	155.7	7.6	40.2	25.8
EBITDA.....	**413.3**	**21.5**	**554.5**	**27.0**	**-141.2**	**-25.5**
Mas: Gastos de adquisición de negocios [2]...	101.4	5.3	67.5	3.3	33.9	50.3
EBITDA Ajustado.....	**514.7**	**26.8**	**622.0**	**30.2**	**-107.3**	**-17.2**
Honorarios al Asesor.....	64.3	3.3	24.7	1.2	39.6	160.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.....	0.0	0.0	7.3	0.4		
Deterioro de activos financieros.....	12.5	0.6	(13.2)	(0.6)	25.7	-194.7
Deterioro de propiedades	193.2	10.1	522.8	25.4	-329.6	-63.0

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2019	%	2018	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo.....	37.1	1.9	30.8	1.5	6.3	20.5
Depreciación y amortización.....	315.7	16.4	285.7	13.9	30.0	10.5
Gastos Preoperativos.....	36.0	1.9	0.0	0.0	36.0	-
Total de otros costos y gastos.....	664.5	34.6	858.0	41.7	-193.5	-22.6
EBIT (Pérdida de Operación).....	**-251.1**	**-13.1-**	**-303.5**	**-14.8**	**92.5**	**-17.3**
Ingresos por intereses.....	-49.6	-2.6	-73.7	-3.6	-51.3	-37.5
Gastos por intereses	270.1	14.1	270.9	13.2	210.3	154.0
Efecto por valuación de instrumentos financieros.....	12.4	0.6	-11.4	-0.6	23.9	-208.6
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta.....	-2.5	-0.1	0.3	0.0	-2.8	-1,095.3
Impuestos a la utilidad diferidos.....	5.3	0.3	7.7	0.4	-2.4	-31.5
Utilidad (pérdida) neta.....	**-486.8**	**-25.4**	**-497.3**	**-24.2**	**10.4**	**-2.1**
Participación no controladora	-27.1	-1.4	(0.4)	0.0	-26.7	7,068.0
Participación Controladora.....	**-459.8**	**-23.9**	**-496.9**	**-24.2**	**37.1**	**-7.5**
Partidas de utilidad integral:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.....	-8.6	-0.4	-28.8	(1.4)	20.2	-70.1
Superávit (déficit) por revaluación de propiedades.....	-529.5	-27.6	-143.3	-7.0	-386.3	269.6
Pérdida Integral.....	**-1,025.0**	**-53.4**	**-669.4**	**-32.5**	**-355.6**	**53.1**
FFO.....	**284.3**	**14.8**	**435.9**	**21.2**	**-151.7**	**-34.8**

1. La presentación de la información sobre el Estado de Resultados anterior se muestra en base a la Utilidad Operativa Neta, o en sus siglas en inglés “NOI” Net Operating Income, la cual difiere a la presentación de los estados financieros auditados.
2. Los gastos de adquisición de negocios incluyen los gastos de capex por mantenimiento mayor.

La mezcla de ventas al cierre del 2019 se compuso de 42 hoteles que operaron durante el año, incluyendo los hoteles que conribuyeron con ingresos hasta el momento de su venta, por tanto: 10 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales	2019	%	2018	%
	(Ps. millones)			
Servicio Limitado.....	206.2	10.7%	264.0	12.8%
Servicio Selecto.....	977.4	50.9%	1,053.2	51.2%
Servicio Completo.....	692.7	36.1%	695.5	33.8%
Estancia Prolongada.....	43.8	2.3%	44.1	2.1%
Total.....	**1,920.1**	**100%**	**2,056.8**	**100.0%**

Los ingresos totales en el 2019 fueron de Ps. 1,920.1 millones y mostraron una contracción del 6.6% comparado con el 2018. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 1,822.3 millones o 94.9% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje aportados por las 42 propiedades del portafolio que formaron parte a lo largo del año, que equivalen a un decrecimiento de 6.7% vs. Ps. 1,953.5 millones del 2018. Este decrecimiento proviene principalmente de una contracción de 6.4%, de los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de una baja en la comercialización de algunos hoteles que tuvieron dificultades para atraer viajeros de negocio por la baja en la actividad económica e industrial en México, derivada principalmente de una menor inversión y de la falta de la reactivación del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, además de la desinversión de hoteles durante el año.
- Ps. 97.8 millones o 5.1% de los ingresos totales son derivados 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 y que presentaron en conjunto un decremento en los ingresos de 5.3% comparados con los Ps. 103.2 millones del 2018.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,310.9 millones en 2019, que representan un decremento de 2.6% o Ps. 35.6 millones comparado con los Ps. 1,346.5 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 68.3% para 2019 en comparación con los 65.5% del 2018 representando un incremento de 280 puntos base como porcentaje de los ingresos totales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Un incremento de 90 puntos base en los gastos de la Fábrica de Hoteles como porcentaje de los ingresos, que representaron el 1.3% de los ingresos totales o Ps. 24.1 millones de gasto neto, el cual es el resultado de: (i) ingresos por Ps. 31.5 millones derivado de la gestión del desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y a la estructuración del hotel The Westin Monterrey Punto Valle; (ii) un gasto de Ps. 37.9 millones correspondiente a la nómina de los ejecutivos asignados al equipo de la Fábrica de Hoteles y a otros gastos relacionados con los proyectos actuales y la búsqueda de nuevos proyectos hoteleros. La diferencia de Ps. 15.1 millones vs. el año anterior se debe principalmente a un gasto de reestructura organizacional por liquidaciones de personal llevado a cabo en agosto de 2019.
- Un mayor gasto de hospedaje en 70 puntos base como porcentaje de los ingresos, que representó el 26.6% de los ingresos totales ó Ps. 511.3 millones. Sin embargo, en pesos nominales, este rubro registra un decremento de Ps. 21.3 millones, equivalente al menos 4.0% vs. Ps. 532.6 millones del año anterior. Esta disminución nominal refiere a menores ingresos por hospedaje generalizados en las propiedades a lo largo del año.
- Un incremento de 70 puntos base en gastos de administración como porcentaje de los ingresos o Ps. 322.4 millones, que representaron el 16.8% de los ingresos totales comparados con el 16.1% del año anterior. Sin embargo, en pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 2.6% vs el año anterior equivalente a menores gastos por Ps. 8.6 millones, cuando se registraron Ps. 331.0 millones; ya que, se pagan menos honorarios al operador hotelero por la reducción en ingresos y la desinversión de propiedades no estratégicas.
- Un incremento de 60 puntos base en los energéticos como porcentaje de los ingresos, que representaron el 7.0% de los ingresos totales o Ps. 134.4 millones, ya que durante el año se presentaron incrementos a las tarifas de energía eléctrica principalmente. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 1.4% vs el año anterior equivalente a Ps. 1.9 millones, cuando se registraron Ps. 132.6 millones.
- Los gastos de mantenimiento presentaron un ligero incremento de 30 puntos base, registrando un 4.4% como porcentaje de los ingresos ó Ps. Ps. 84.1 millones; comparado con el 4.1% y Ps. 83.4 millones del año anterior. En valor absoluto, prácticamente se mantiene constante, con un ligero incremento del 0.8% vs el año anterior, equivalente a Ps. 0.6 millones.
- Un aumento de 10 puntos base en las regalías, que representaron el 6.7% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 128.5 millones, que si se evalúan en términos nominales corresponden a una disminución de 4.9% ó Ps. 6.6 millones debido a un menor pago en regalías a las cadenas internacionales por la desinversión de hoteles a lo largo del año y a la disminución de ingresos hoteleros.
- El impuesto predial se mantuvo constante como 0.7% de los ingresos totales ó Ps. 13.8 millones, por lo que prácticamente no presenta cambio a lo largo del año. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 0.5% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.1 millones, cuando se registraron también Ps. 13.8 millones.
- Los seguros se mantuvieron constantes como 0.3% de los ingresos totales ó Ps. 6.1 millones. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 2.3% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.1 millones, cuando se registraron Ps. 6.2 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un decremento de 50 puntos base en publicidad y promoción, que representa un 4.5% de los ingresos totales o Ps. 86.2 millones, comparado con Ps. 102.8 millones, equivalentes a 5.0%. Esta disminución obedece a menores ingresos de hospedaje, a una más eficiente combinación de canales de comercialización, así como una reestructura en el equipo de ventas. Igualmente, en pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 16.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 16.6 millones.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2019 alcanzó Ps. 609.2 millones, el cual representa una disminución de 14.2% comparado con los Ps. 710.2 millones del 2018. El margen NOI fue de 31.7%, lo que representa un decremento de 280 puntos base comparado con el 34.5% alcanzado durante el 2018.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 195.8 millones para el 2019, que representaron un incremento de 25.8% vs. los Ps. 155.7 millones del 2018. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 10.2% y presentaron un incremento de 260 puntos base vs los registrados el año anterior de 7.6% como porcentaje de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Se registra un monto de Ps. 45.0 millones en otros gastos, que este año 2019 representó un el 2.3% sobre los ingresos totales, cuando el año pasado fue de Ps. 0.4 millones de gasto. Este gasto corresponde al pago realizado al desarrollador del hotel que construyó el Courtyard Chihuahua por el precio estipulado hace 3 años en base al desempeño del hotel.
- Los gastos corporativos de administración por Ps. 94.5 millones, representaron 4.9% de los ingresos totales, comparados con los Ps. 87.8 millones ó 4.3% el año anterior. Este rubro corresonde al gasto de la nómina de la subsidiaria de la Fibra y presenta un incremento de 60 puntos base como porcentaje de los ingresos. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 7.6% vs el año anterior, equivalente a Ps. 6.7 millones, este incremento obedece a las liquidaciones de personal en el corporativo de la Fibra por la reestructura realizada en agosto de 2019.
- Un decremento de 30 puntos base en los gastos corporativos de adquisición de negocios y organización, que representaron 1.8% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 34.1 millones comparados con Ps. 44.0 millones de 2018, cuando representó el 2.1% de los ingresos. En este rubro se registraron menores gastos por la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos y sistemas de SAP y un menor número de renovaciones de licencias en las propiedades.
- Los gastos de mantenimiento mayor fueron Ps. 22.3 millones, que representron el 1.2% de los ingresos totales, muy en línea con lo presentado el año pasado, cuando se registraron Ps. 23.5 millones o 1.1% de los ingresos. Este gasto coresponde a los gastos de capital para mantenimiento de propiedades.

Como consecuencia de estos gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 413.3 millones para este 2019, que representó una contracción de 25.5% comparado con Ps. 554.5 millones del año anterior. Esto equivale a un 21.5% de margen EBITDA y refleja un deterioro de 5.5 puntos porcentuales vs. el margen de 27.0% alcanzado en 2018.

El EBITDA Ajustado de Ps. 514.7 millones de 2019, excluye los gastos de adquisición de negocios y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinario antes mencionados por un total de Ps. 101.4 millones y representa un decremento de 17.2% comparado con los Ps. 622.0 millones del 2018. El margen del EBITDA Ajustado fue de 26.8%, el cual muestra un decremento de 340 puntos base comparado con el margen de 30.2% alcanzado en el 2018.

Durante el período se registra:

- Un deterioro de propiedades por Ps. 193.2 millones, que representa el 10.1% de los ingresos totales, comparado con los Ps. 522.8 millones registrados en el 2018; en este rubro se registra el deterioro en algunas propiedades del portafolio que corresponde a la revaluación anual de los activos que realiza Deloitte por el método de valor razonable utilizando flujos descontados. Dicha revaluación muestra un superávit por revaluación de propiedades en el balance por Ps. 2,088.5 millones.
- Un provisión para la compensación al Asesor por la teminación del contrato de asesoría por Ps. 64.2 millones en 2019, equivalente al 3.3% de los ingresos totales.
- Una disminución en la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 12.5 millones, que representa el 0.6% de los ingresos totales; que corresponde a la estimación de reserva incobrable de la cartera de clientes, implementando la norma IFRS 9, Instrumentos Financieros.
- Una depreciación de activo fijo por Ps. 315.7 millones, equivalente al 16.4% de los ingresos totales. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 10.5% ó 30.0 millones, cuando se compara con los Ps. 285.7 millones del 2018.
- Se registra Ps. 37.1 millones por pérdida contable en bajas de activos fijos que representan el 1.9% de los ingresos totales, correspondiente al efecto de la clasificación de los activos disponibles para la venta, de acuerdo a la norma IFRS 5.
- Se contabilizan Ps. 36.0 millones por gastos preoperativos que representan el 1.9% de los ingresos totales, los cuales refieren a los gastos antes de la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 251.1 millones, que representa un decremento de 17.3% comparada con la pérdida de Ps. 303.5 millones del 2018. Esto equivale a un margen negativo de operación de 13.1% y refleja el deterioro vs. el margen negativo de 14.8% alcanzado en 2018.

En cuanto a los rubros relacionados con el financiamiento:

- Se presentan menores ingresos financieros totalizando Ps. 49.6 millones en 2019 equivalentes a -2.6% de los ingresos totales, que representan un decremento de 32.7% o Ps. 24.1 millones menos comparado con los Ps. 73.7 millones del 2018. Esta disminución corresponde a un menor saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2019 que fue de Ps. 563.6 millones, 12.5% menor al del año anterior.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 270.1 millones en este 2019, equivalentes a 14.1% de los ingresos totales, que se mantienen en los mismos niveles que el año pasado, mostrando un ligero decremento nominal de 0.3% ó Ps. 0.8 millones menos que el año anterior, cuando se registró Ps. 270.9 millones ó 13.2% como porcentaje de los ingresos totales. Este monto igual de intereses corresponde a la deuda bursátil emitida de FINN18.
- La valuación de los instrumentos derivados representaron un gasto de Ps. 12.4 millones, los cuales se originaron por la variación en las valuaciones de mercado de dichos instrumentos, una vez descontados los flujos recibidos durante el año, los cuales se registraron en los ingresos financieros.

- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 2.5 millones, que compara favorablemente con Ps. 0.3 millones de pérdida registados en 2018.
- Se registra Ps. 5.3 millones de impuestos a la utilidad, equivalentes a 0.3% de los ingresos, 31.5% menos ó Ps. 2.4 millones menos que el año anterior, cuando se contabilizaron Ps. 7.8 millones ó 0.4% como porcentaje de los ingresos en 2018.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 235.7 millones en el 2019 que representa el 12.3% de los ingresos totales y que equivale a Ps. 21.6 millones más que el gasto de Ps. 193.8 millones del 2018, este entorno considera una deuda bursátil con un mayor perfil de vencimiento y emitida a tasa fija y en pesos.

La pérdida neta en el 2019 es Ps. 486.8 millones, que representa una disminución de Ps. 29.6 millones comparado con los Ps. 691.1 millones de pérdida en el 2018. Se registra un 25.4% de margen neto negativo, que muestra un menor deterioro cuando se registró 33.6% de margen neto negativo el año anterior.

Se registra una participación no controladora de Ps. 27.1 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 459.8 millones que representa un margen negativo del 23.9% para 2019.

Se presenta un ajuste negativo en la revaluación de propiedades por Ps. 529.5 millones, cuando en 2018 este rubro fue de Ps. 143.3 millones. Adicionalmente, existen Ps. 8.6 millones de reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, esto es 70.1% menos que el año anterior cuando fue de Ps. 28.8 millones.

Por lo anterior, se presenta una pérdida integral por Ps. 1,025.0 millones en este 2019 comparada con Ps. 863.2 millones del 2018.

El FFO en el 2019 fue de Ps. 284.3 millones, representó un decremento del 34.8% comparado con los Ps. 435.9 millones de 2018. El margen FFO fue de 14.8%; el cual fue 6.4 puntos porcentuales menos que el 21.2% de 2018.

Conciliación del FFO y AFFO	2019	2018	Variación %
FFO.....	Ps. 284.3	Ps. 435.9	34.8%
(-) Capex de mantenimiento...	67.2	61.7	8.9 %
FFO Ajustado.....	217.1	374.2	(42.0%)
FFO por CBFI*.....	0.58	0.84	(31.4%)
AFFO por CBFI*.....	0.44	0.72	(39.0 %)

* Cálculos realizados en base al número de CBFIs con derecho a distribución a la fecha ex derecho para el pago correspondiente; esto es: 493,531,248 CBFIs en 2019 y 519,421,425 CBFIs en 2018.

Distribución a Tenedores

El 23 de julio del 2019, se aprobó una nueva estrategia que consistía en recomprar CBFIs equivalentes al monto del 50% del AFFO y cancelarlos inmediatamente durante el trimestre en curso. Esta contemplo el pago del 50% restante del AFFO en efectivo como distribución regular y se aplicó durante el segundo y tercer trimestre de 2019.

Lo anterior se implementó ya que el precio del CBFI de Fibra Inn presentaba un descuento importante comparado con la valuación de sus activos. Derivado de esto, el Cap Rate implícito de la compañía al cierre del primer semestre de 2019 era cercano al 15.5% considerando los últimos doce meses de NOI a los precios del CBFI. El entorno de la economía anticipaba en el mejor de los casos un crecimiento muy moderado en 2019, por lo que resultaba más atractivo invertir en la recompra de certificados y posteriormente cancelarlos, ya que se lograba generar un valor implícito adicional para los tenedores de CBFIs.

El modelo de recompra propuesto tenía como fundamento principal la alineación de los inversionistas para incrementar la rentabilidad de Fibra Inn, mediante la reinversión en la recompra de CBFIs de una parte definida de sus flujos en un periodo de tiempo determinado.

La recompra incrementaría el FFO Ajustado por CBFI y por otro lado haría más eficiente la utilización de flujos de la Compañía, ya que se tienen montos comprometidos para la renovación de hoteles para cumplir con los estándares de las cadenas hoteleras, así como a los proyectos de inversión en nuevos activos que darán beneficios en el corto y mediano plazo.

Este fondo inició su operación el 25 de julio de 2019 y bajo las siguientes condiciones:

- El fondo se creó con el 50% del AFFO no distribuido en el trimestre.
- El otro 50% restante del AFFO se repartió como distribución trimestral regular pagada en efectivo.

- Estos fondos para recompras fueron de carácter obligatorio para Fibra Inn y no existió discrecionalidad en el uso de los recursos.
- Se realizó la cancelación de los certificados adquiridos en el mercado al final del segundo y tercer trimestre.
- Se contempló que si por cualquier motivo no se utilizaba la totalidad de los fondos reservados durante el trimestre, éstos se sumarán al pago del correspondiente 50% del AFFO a pagar como dividendo en efectivo en el siguiente trimestre; aunque esto no sucedió.
- Este programa es totalmente independiente al programa de recompra regular de la Fibra y por tanto los recursos que provinieron de la venta de activos se siguió utilizando, parcialmente o en su totalidad, en la recompra de CBFIs.
- Para darle orden a la coexistencia de las dos estrategias de recompra, este mecanismo tuvo prelación durante el periodo para la compra de los certificado, primero se utilizaron los recursos provenientes del AFFO no pagado en efectivo y hasta que éstos se agotaron, se utilizarán recursos adicionales para recompra de la Fibra.
- Las reglas de operación se sujetarán de igual manera a la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras.

El primer y cuarto trimestre de 2019, el pago de la distribución fue 100% en efectivo.

Por lo anterior, la distribución en efectivo correspondiente al año 2019 fue de Ps. 213.8 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, representa un decremento de 47.4% comparado con el monto decretado en 2018 por Ps. 406.8 millones.

Esto representó 0.4216 centavos por CBFI en 2019, que equivale a un 51.4% de decremento comparado con los 0.8678 centavos por CBFI de 2018.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2019 fue de 5.8% basado al precio de cierre de Ps. 7.26 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 8.8% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores	**2019**		**2018**	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. $	Ps. millones	Ps. $	Ps. millones
Resultado Fiscal.....	-	-	-	-
Reembolso de Capital.....	0.4216	213.8	0.8224	406.8
Total.....	0.4216	213.8	0.8224	406.8

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

Cálculo del Resultado Fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal y puede diferir de los cálculos sobre una base contable. Por tanto, debe considerarse lo siguiente:

a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
c. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable

(+) La depreciación contable no fiscal

(-) La depreciación fiscal

(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años

(-) El ajuste anual por inflación deducible

= Resultado Fiscal

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 24,804,215 CBFIs al 31 de diciembre de 2019.

Posición de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2019)	**Emitidos y Suscritos**	**%**	**Emitidos y No Suscritos**	**Total CBFIs**
Fondo de Recompra	24,804,215	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	12.8%		
Púbico Inversionista	425,837,273	82.2%		
Total en Circulación	518,335,643	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	493,531,428			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería para aportantes de inmuebles			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	518,335,643		869,763,126	1,388,098,769

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2019 dicha reserva sumaba Ps. 16.6 millones contra Ps. 14.7 millones al 31 de diciembre de 2018.

Administración de Riesgos

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 pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2019 fue de 3,163,650 (en 2018 de Ps. 2,967.1 millones) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por Ps. 36.3 millones (en 2018 de Ps. 32.9), la cual representó 26.6% en 2019 (25% en 2018) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos. La Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio 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 analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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 F/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso F/1616 Fibra Inn se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que no cuenta con coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA y Actinver, mientras que al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso F/1616 se encontraba expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 90% de la deuda FINN 15 pactada a tasa variable respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en resultados
+ 100 puntos base		Ps. 4.0 millones
Sin cambio	Ps. 400 millones*	-
- 100 puntos base		Ps. (4.0) millones

*El saldo total de deuda pactada a tasa variable corresponde a las líneas de crédito contratadas con Actinver y BBVA Bancomer.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tuvo contratado con Citibanamex un instrumento financiero derivado para cubrir 900,000 (90%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15 por Ps. 1,000 millones de tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, el valor razonable de esta cobertura fue de Ps. 8.9 millones.

Como se menciona en la nota 18, durante el mes de febrero de 2018, Fibra Inn liquidó de manera parcial y anticipada un total de Ps. 1,875.3 millones de su deuda en certificados bursátiles fiduciarios con tasa de interés variable. Debido a esto, Fibra Inn reevaluó la designación de sus instrumentos financieros derivados registrados como coberturas contables y como resultado de su evaluación Fibra Inn decidió cancelar la designación de cobertura en ciertos instrumentos financieros derivados y en consecuencia sus efectos fueron reconocidos en el estado de resultados consolidados por Ps. 27.5 millones. Los instrumentos se mantuvieron hasta su vencimiento.

Durante los meses de marzo y de septiembre de 2019, Fibra Inn liquidó los derivados que tenía contratados a dicha fecha.

A continuación, se describen los términos del instrumentos derivado contratado y que estuvo designado como derivado de cobertura al 31 de diciembre de 2018:

				Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**		**2019**	**2018**
Citibanamex	900,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	Ps.	-	8.9

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se mantuvieron a su vencimiento una vez que la administración ha decidido ya no designarlos como derivado de cobertura:

(Millones de pesos)			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2019**	**2018**

Varios [1]	$ 100.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	Ps.	-	0.6
Varios [1]	75.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE		-	0.5
Varios [1]	210.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE		-	1.3
Santander [2]	240.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE		-	6.2
Varios [2]	365.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE		-	3.5
	$ 990.0		Ps.	-	12.2

1. Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
2. BBVA Bancomer, Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

		2019		2018
Saldo inicial activo	Ps.	21.0		38.4
Porción inefectiva reconocida en resultados		(5.6)		(16.1)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales		(8.6)		(1.3)
Cobro por liquidación de instrumentos financieros derivados		(6.8)		-
	Ps.	-		21.0

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

		2019	2018
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	Ps.	3.0	1.4
Pasivos financieros		(0.3)	(0.9)
Posición financiera	Ps.	2.7	0.5

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

		2019	2018
Dólar estadounidense	Ps.	18.8727	19.6566

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% ($2 pesos 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 2019, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (mxn)

+ 10%	56.4	5.1
Sin cambio	51.2	-
- 10%	46.1	(5.1)

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 hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por tipo de cliente:

		2019	2018
Clientes empresariales	$	30.1	30.8
Tarjetas de crédito		7.1	3.1
Agencias de viajes		40.4	37.6
Líneas aéreas		1.7	2.9
	$	79.3	74.4

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

		Bruto 2019	Deterioro 2019	Bruto 2018	Deterioro 2018
Al corriente	$	43.4	(0.3)	26.4	(0.6)
Vencido de 0 a 30 días		4.2	(0.4)	7.1	(0.7)
Vencido de 31 a 120 días		11.1	(1.0)	12.7	(0.8)
Vencido de 121 a 180 días		5.5	(4.0)	4.3	(0.4)
Vencido a más de 180 días		15.1	(5.6)	23.8	(2.8)
	$	79.3	(11.3)	74.4	(5.4)

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso F/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y baja demanda de cuartos noche por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad de riesgo en la tasa de descuento

La Administración ha determinado que la tasa de descuento es una de las variables más sensibles y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 11.5%, al 31 de diciembre de 2019, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 50 puntos base		Ps. (255.9) millones
Sin cambio	Ps. 8,490.7 millones	
- 50 puntos base		Ps. 266.4 millones

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales esta situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar mas riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2019, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 10%		Ps. 734.6 millones
Sin cambio	Ps. 8,490.7 millones	
- 10%		Ps. (733.9) millones

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y por ello el ingreso por cuarto disponible (Rev Par por sus siglas en ingles) , tienen a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Al 31 de diciembre de 2019, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Saldo	Efecto en valor razonable
+ 10%		Ps. 1,108.1
Sin cambio	Ps. 8,490.7 millones	-
- 10%		Ps. (1,107.7)

Resultados de la operación del fideicomiso:

Resultados de Operación 2020

Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Totales (1) Ps. millones	2020	2019	Variación
Número de hoteles.....	33	42	
Ingresos por hospedaje (1).....	Ps. 688.5	Ps. 1,822.3	-62.2%
Ocupación.....	29.9%	58.9%	-29 p.p.
Tarifa.....	Ps. 1,268.0	Ps. 1,278.9	-0.9%
RevPar.....	Ps. 378.6	Ps. 752.6	-49.7%

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones (32 hoteles)	2020	2019	Variación
Ingresos por hospedaje (1).....	Ps. 637.8	Ps. 1,350.2	-52.8%
Ocupación.....	31.0%	63.1%	-32.1 p.p.
Tarifa.....	Ps. 1,253.7	Ps. 1,303.6	3.8%
RevPar.....	Ps. 388.7	Ps. 822.7	-52.8%

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

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

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

El portafolio de hoteles al cierre del 2020 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. Se tienen 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

i. Una propiedad que se cerró definitivamente: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.
ii. Tres propiedades que permanecen cerradas hasta nuevo aviso: Wyndham Garden en Celaya, Irapuato y Silao.
iii. El hotel Holiday Inn Coyoacán que presenta daños relacionados al sismo de septiembre de 2017, los cuales se acentuaron con el ocurrido el 23 de junio de 2020. Se aprovechará este periodo de bajos ingresos para llevar a cabo una reparación mayor con los recursos provenientes de la indemnización del seguro correspondiente.

Ingresos Totales	2020	%	2019	%
	(Ps. millones)			
Servicio Limitado.....	51.0	7.2%	206.2	10.7%
Servicio Selecto.....	378.9	53.6%	977.4	50.9%
Servicio Completo.....	253.1	35.8%	692.7	36.1%
Estancia Prolongada.....	23.3	3.3%	43.8	2.3%
Total.....	**706.3**	**100%**	**1,920.1**	**100%**

Los ingresos totales en el 2020 fueron de Ps. 706.3 millones y mostraron un decremento del 63.2% o Ps. 1,213.8 millones menos comparado con el 2019. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 688.5 millones son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 2020 o 97.5% del ingreso total. Éstos muestran una disminución del 62.2% vs. el 2019 y que se debió en su totalidad al efecto de la pandemia del COVID-19; resultando en una

caída en la ocupación hotelera del portafolio, la cual se ubicó en 29.9% considerando los 33 hoteles abiertos durante el cuarto trimestre 2020. Se registró una tarifa promedio Ps. 1,268.0, casi sin variación de 0.9% y resultó en un RevPar de Ps. 378.6 con una caída de 49.7%.

- Ps. 17.8 millones de ingreso en el arrendamiento de inmuebles, otros servicios diferentes al hospedaje y a la renta de locales comerciales. Con el fin de compensar el efecto de la pandemia, durante el trimestre se negoció un nuevo esquema de rentas fijas mensuales con Operadora México y con los otros inquilinos sobre ingresos distintos al hospedaje; el cual disminuye la renta fija e incrementa la renta variable, para seguir manteniendo en conjunto un margen cercano al 7% de EBITDA en Operadora México sobre ingresos. Este nuevo esquema se negoció con retroactividad a julio de 2020, registrándose el egreso o ajuste de única vez en los resultados del cuarto trimestre; razón por la cual, el ingreso derivado del arrendamiento de inmuebles representó Ps. 17.8 millones para el 2020 y 2.5% del ingreso total.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 740.6 millones en 2020, que representan un decremento de 42.5% o Ps. 546.3 millones comparado con los Ps. 1,286.9 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 104.9% para 2020 en comparación con los 67.0% del 2019 mostrando una distorción como porcentaje de los ingresos totales, como efecto del recorte de gastos en todos los rubros para poder eficientar la operación en función de los hoteles abiertos por la pandemia de covid-19.

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

Durante el 2020 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. (34.3) millones , el cual representa un decremento de 105.4% comparado con los Ps. 633.3 millones del 2019. El margen NOI Hotelero fue de (4.9%) comparado con el 33.0% alcanzado durante el 2019.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 2020 se registró un ingreso de Ps. 13.8 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al honorario de asset management por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle por parte de Fibra Inn. Se presenta un gasto de Ps. 19.8 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles y honorarios de la administración del Fideicomiso, entre los más relevantes. En el 2020 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (6.0) millones, por lo que mostró un decremento del 8.0% vs. el año anterior.

Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 2020 fue de Ps. (40.3) millones, que representa un decremento de 106.4% vs. los Ps. 626.8 millones del 2019. El margen NOI total fue de (5.6%) vs. el 32.1% del 2019.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 38.2 millones para el 2020, que representaron un decremento de Ps. 157.7 millones o 80.5% menos que el año anterior. Este decremento se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 11.9 millones ó 53.4% en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se restringieron las inversiones para tener liquidez.
- Un decremento de Ps. 30.2 millones en los gastos de adquisición y organización o 88.8% menos que el año anterior, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 3.8 millones.
- Un decremento de Ps. 92.3 millones en otros gastos ó 205.2% menores a 2019; pues se registran otros ingresos correspondientes a la depuración de cuentas de clientes por reembolsos no reclamados.
- Un decremento de Ps. 23.1 millones o 24.5% menos en los gastos corporativos de administración, para un importe total de Ps. 71.4 millones, los cuales refieren principalmente a indemnizaciones y finiquitos de personal en octubre 2020, el cual es un gasto no recurrente de Ps. 7.1 millones. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.76% como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn, indicador que se ubica por debajo de los niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.

Se registra un EBITDA de Ps. (78.5) millones en el 2020, que representa una disminución de 118.2% comparado con Ps. 431.0 millones del 2019. El margen de EBITDA fue de (11.1%), comparado con el 22.4% del 2019.

El EBITDA Ajustado de Ps. (64.3) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 113.2% comparado con los Ps. 487.3 millones del 2019. El margen del EBITDA Ajustado de (9.1%), comparado con el margen de 25.4% del 2019.

Durante el período se registra:

- Un incremento de Ps. 575.8 millones en el deterioro de propiedades en el patrimonio, resultando en Ps. 769.0 millones de deterioro como resultado de la valuación de activos al final del año, la cual se basa en una proyección de flujos descontados basados en las expectativas futuras de los indicadores hoteleros. En un ambiente de incertidumbre por la pandemia, este efecto contable ha impactado no solo las propiedades de Fibra Inn, sino el valor del sector inmobiliario en general, tanto en México como en otros países.

- Un decremento de Ps. 3.7 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 329.6 millones basado en únicamente la parte correspondiente a la depreciación de activo fijo del Fideicomiso DB/1616 y que excluye la participación de los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097. Este año se comenzó la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un decremento de Ps. 22.4 millones o 62.2% en gastos preoperativos debido a menores gastos por apertura de propiedades. Los Ps. 13.6 millones de este corresponden en su mayoría al hotel JW Marriott Monterrey Valle.
- Un aumento de Ps. 25.7 millones en el estado de resultados por la baja de activos fijos, registrando este 2020 una pérdida de Ps. 11.4 millones, comparada con la pérdida de Ps. 37.1 millones del 2019.
- Una disminución de Ps. 62.1 millones, pues se dejó de provisionar la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, registrando únicamente Ps. 2.1 millones para este 2020.
- Un disminución de Ps. 4.0 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 8.5 millones comparada con Ps. 12.5 millones en el 2019, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.
- Una disminución de Ps. 4.4 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio, que registró Ps. 1.3 millones, ya que en 2019 se entregaron CBFIs a ejecutivos como parte de su plan de incentivos a largo plazo y en este 2020 se disminuyó esa prestación y se cancelaron las provisiones.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 1,214.1 millones, Ps. 963.0 millones mayor que el 2019 cuando se registraron Ps. 251.1 millones de pérdida.

En cuanto a los rubros relacionados con el financiamiento:

- Los gastos por intereses fueron Ps. 337.9 millones en este 2020, comparados con los gastos de Ps. 282.5 millones del 2019. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron y se han venido disponiendo en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 31 de diciembre de 2020 de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo.
- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 20.4 millones, es decir Ps. 29.2 millones menos que el 2019, cuando registraron Ps. 49.6 millones del 2019. Este decremento se debe a un 46.3% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Se presenta una ganancia cambiaria por Ps. 13.4 millones, comparados con la ganancia de Ps. 2.5 millones del 2019, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.
- Se registran Ps. 6.8 millones en impuestos a la utilidad; Ps. 1.5 millones más que en el 2019 cuando fueron Ps. 5.3 millones.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 304.1 millones en el 2020, 31.9% más que el gasto de Ps. 230.4 millones en el 2019.

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

La pérdida neta en el 2020 fue de Ps. 1,525.0 millones, que representa Ps. 1,038.1 millones mas de pérdida que Ps. 486.9 millones del 2019.

Se registra una participación no controladora de Ps. 93.1 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 66.0 millones mayor que Ps. 27.1 millones del registrado en el 2019 debido al registro del deterioro del hotel The Westin Valle en base a la valuación de flujos descontados basado en las expectativas futuras del desempeño hotelero.

Se presentan Ps. 449.9 millones por déficit por revaluación de propiedades del portafolio, que muestran un 15.0% menos ó Ps. 79.6 millones inferior a los Ps. 529.6 millones del 2019. La reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados es de Ps. 53.4 millones. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 2,028.3 millones.

El FFO en el 2020 fue un flujo negativo de Ps. 368.4 millones que representó una disminución de 243.4% comparado con los Ps. 256.9 millones del 2019.

Este 2020 el fondo de recompra operó 1,135,302 CBFIs y se realizó la cancelación de 25,715,617 CBFIs. Al cierre del 2020, el saldo del fondo de recompra es de 223,900 CBFIs.

Posición de FINN13 31 de diciembre de 2020)	**(Al**	**Emitidos y Suscritos**	**%**	**Emitidos y No Suscritos**	**Total CBFIs**

Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.7%		
Púbico Inversionista	429,902,133	87.3%		
Cancelación de CBFIs	(5,200,162)	(1.0%)		
Total con Derecho a Distribución	492,396,126	100.0%		
Fondo de Recompra	223,900			
Total en Circulación	492,620,026			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería para aportantes de inmuebles			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	518,335,643		869,763,126	1,362,383,152

Debido a los resultados negativos del 2020 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no se realizaron pagos de distribuciones a tenedores para este 2020.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2020 dicha reserva sumaba Ps. 9.7 millones contra Ps. 16.6 millones al 31 de diciembre de 2019.

Administración de Riesgos

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 pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2020 fue de Ps. 3,168.1 millones (en 2019 de Ps. 3,163.7 millones) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por Ps. 31.9 millones (en 2019 de Ps. 36.4 millones), la cual representó 30.5% en 2020 (26.6% en 2019) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio 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 analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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 DB/1616 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 están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn no se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell mencionados en la nota 18 cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 93% de la deuda bancaria pactada a tasa variable respectivamente. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2020	Efecto en resultados
	Ps. millones	
+ 100 puntos base		Ps. (40.8)
Sin cambio	Ps. 4,077.2	-
- 100 puntos base		Ps. 40.8

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tuvo contratado con BBVA Bancomer y Banorte un instrumento financiero derivado para cubrir Ps. 816.2 millones (93%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de Ps. 57,033 millones.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2020:

			alor razonable asivo	
			Ps. millones	
Contraparte	ocionales Ps. millones	ondiciones básicas actuales	)20	)19
BBVA Bancomer	s. 337.2	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE	Ps. 31.6	-
BBVA Bancomer	31.3	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.70% y recibe LIBOR	18.9	-
Banorte	54.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE	5.6	-
Banorte	43.7	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.07% y recibe LIBOR	0.9	-

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

(Ps. millones)	)20	)19
Saldo inicial activo / pasivo	s.	-s. 21.0
Efecto inicial del valor razonable del instrumento financiero derivado	51.3)	-
Porción inefectiva reconocida en resultados	1.1)	5.6)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	8.0)	5.6)
Pago por liquidación de instrumentos financieros derivados	4	5.8)
Saldo final pasivo	$(57,.0)	$ -

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es:

(Ps. millones)	2020	2019

Dólares americanos:		
Activos financieros	Ps. 2.8	Ps. 3.0
Pasivos financieros	(2.2)	(0.3)
Posición financiera, neta	0.5	$ 2.7
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	10.8	51.3

b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2020	2019
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	$19.9352	$18.8727

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% 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 2020, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC (Ps. millones)	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%	Ps. 11.9	Ps. 1.1
Sin cambio	10.8	-
- 10%	9.7	Ps. (1.1)

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 hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones. A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, por tipo de cliente:

(Ps. millones)	2020	2019
Clientes empresariales	Ps. 10.5	Ps. 30.1
Tarjetas de crédito	2.4	7.1
Agencias de viajes	17.8	40.4
Líneas aéreas	3.5	1.7
	Ps. 34.2	$79.3

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

(Ps. millones)	Bruto 2020	ıro	Bruto 2019	ıro
Al corriente	Ps. 7.5	(0.7)	Ps. 43.3	(0.3)
Vencido de 0 a 30 días	0.7		4.2	
Vencido de 31 a 120 días	2.6		11.2	
Vencido de 121 a 180 días	4.1		5.5	
Vencido a más de 180 días	19.4		15.1	
	34.2		79.3	

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

iv) Resultados de la Operación 2019 vs 2018

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Ventas Totales

Ventas Totales (1) Ps. millones	2019	2018	Variación
Número de hoteles.....	42	42	
Ingresos por hospedaje (1).....	Ps. 1,822.3	Ps. 1,939.0	-6.0%
Ocupación.....	58.9%	63.7%	-4.8 p.p.
Tarifa.....	Ps. 1,278.9	Ps. 1,259.8	1.5%
RevPar.....	Ps. 752.6	Ps. 802.7	-6.2%

b) Ventas Mismas Tiendas

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones (42 hoteles)	2019	2018	Variación
Ingresos por hospedaje (1).....	Ps. 1,791.4	Ps. 1,914.2	-6.4%
Ocupación.....	59.1%	63.7%	-4.5 p.p.
Tarifa.....	Ps. 1,274.4	Ps. 1,263.4	0.9%
RevPar.....	Ps. 753.7	Ps. 804.6	-6.3%

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 su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 2019 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2019 como el 2018.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este análisis se incluyen los tres hoteles vendidos durante 2019 (Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua), ya que permanecieron dentro del portafolio más de la mitad del año.

c) Información por Segmento, por Región y por Cadena Hotelera

	2019.			2018.		
Por Segmento	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**
Servicio Limitado	48.2%	970.0	467.5	56.7%	940.2	532.8
Servicio Selecto	60.8%	1,289.6	783.4	65.2%	1,291.8	842.1
Servico Completo	62.6%	1,386.9	867.9	64.8%	1,382.0	896.2
Estancia Prolongada	70.4%	1,440.4	1,031.8	74.6%	1,437.1	1,072.7
Total	59.1%	1,274.4	753.7	63.7%	1,263.4	804.6

	2019.			2018.		
Por Región	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**
Norte	59.9%	1,230.2	737.2	58.9%	1,218.7	718.3
Noreste	68.8%	1,404.1	965.8	74.2%	1,375.0	1,019.7
Centro y Sur	48.9%	1,125.4	550.5	56.1%	1,139.5	639.4
Oeste	64.5%	1,336.6	862.0	68.0%	1,330.1	904.9
Total	59.1%	1,274.4	753.7	63.7%	1,263.4	804.6

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

	2019.			2018.		
Por Cadena Hotelera	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**	**Ocupación**	**Tarifa**	**RevPar**
IHG	68.1%	1,333.0	907.7	71.1%	1,325.7	943.0
Wyndham Hotel Group	49.2%	1,007.5	495.4	57.1%	997.4	569.4
Hilton Worldwide	60.7%	1,211.3	735.0	65.2%	1,176.9	767.1
Marriott International	52.4%	1,555.7	815.8	56.3%	1,565.3	881.6
Locales	53.1%	1,108.2	589.0	57.4%	1,144.6	656.8
Total	59.1%	1,274.4	753.7	63.7%	1,263.4	804.6

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

i) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2020 vs 2019

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2020:

(Ps. millones)	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	Ps. 127.7	$ -
Acreedores diversos	4.0	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	162.2	-
Intereses por pagar	148.5	-
Compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3.4	-
Pasivo por arrendamiento	2.5	11.6
Deuda bancaria	-	866.0
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,220.8
	Ps. 448.3	Ps. 4,098.5

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros 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 fijo y 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 el pago a Fibra Inn.

Menos de	1-3	4-5	6-7	8-10

	1 año	años	años	años	años
31 de diciembre de 2020					
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$ -	$ -	$ -	Ps. 3,200.0	$ -
Deuda bancaria	-	88.4	101.6	141.9	545.2
Pasivo por arrendamiento	2.5	5.6	5.4	0.5	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	383.2	1,141.0	745.1	462.1	47.6

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8 de los Estados Financieros Dictaminados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 302.7 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 261.0 millones o 46.3% comparada al año anterior es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el avance en el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario en el cuál Fibra Inn participa con el 50%.

La cartera de clientes registra una disminución del 73.8% o Ps. 55.0 millones para ubicarse en Ps. 19.6 millones por menores ingresos y en consecuencia una menor cartera. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas presentan Ps. 92.9 millones, un incremento de Ps. 71.3 millones. Lo anterior, corresponde a la reclasificación del key money que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar, así como al capital de trabajo que ahora se renueva anualmente. Los pagos anticipados son por Ps. 15.3 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas.

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

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 41.5% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 127.7 millones, el incremento de Ps. 37.4 millones vs el monto del 2019 se debe a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

Obligaciones bancarias

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

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

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

Aplicación de Recursos

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 2020 con un saldo de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables). Durante el segundo trimestre 2020 se empezaron a hacer disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 2020 de Ps. 539.5 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 2020 de Ps. 140.0 millones).

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

i. 78.5% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
ii. 13.2% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
iii. 3.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.

iv. 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
v. 1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
vi. 1.1% (Sabadell) a tasa fija de 4.57%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.56%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.40%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 26.7 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

i. El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel.
ii. El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la futura conversión a dólares.

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

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

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

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil

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

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 31 de diciembre de 2020	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.0%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	1.4
Servicio de la Deuda.....	Igual o mayor a 1.5	-0.1
Activos Totales no Gravados.....	Igual o mayor a 150%	280%
Deuda Garantizada.....	Igual o menor a 40%	8.3%

Fibra Inn presenta 39.0% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2020 fue de 1.4 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

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

Indices de Deuda (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2020

Indices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2020
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	866.0
Deuda bursátil	3,200.0
Activos totales	10,431.1
Indice de Endeudamiento	**39.0%**
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	265.7
IVA por recuperar	323.4
Utilidad operativa [1]	75.9
Líneas de crédito	86.0
Sub-total del Numerador	808.0
Amortización de Intereses	395.7
Amortización de Principal	-
Gastos de capital	12.0
Gastos de desarrollo	115.0
Sub-total del Denominador	522.7
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**1.4 veces**

[1] El cálculo de la Utilidad Operativa se elabora con la proyección de los siguientes 12 meses del EBITDA Ajustado, respaldado con las proyecciones financieras de la Compañía.

Acuerdos Fuera de Balance

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no tiene acuerdos que no aparezcan en el balance general que pudieran tener un efecto significativo en la situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

iii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2019 vs 2018

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2018: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2019:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	90.2	-
Acreedores diversos		76.8	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		144.4	-
Intereses por pagar		136.1	63.6
Pasivo por arrendamiento		1.4	1.0
Deuda bancaria		200	198.0

Deuda financiera de certificados bursátiles		-	3,163.6
	$	649.0	3,426.3

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de 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 fijo y 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 el pago a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2019				
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$	-	-	3,163.6
Deuda bancaria		200.0	198.0	-
Pasivo por arrendamiento		1.4	1.0	
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado		317.6	635.2	1,905.5

Balance General

Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn tenía Ps. 563.6 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2019 fue de Ps. 194.7 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 74.5 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados se registran por Ps. 18.0 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 90.2 millones.

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de Ps. 177.0 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

En esta misma fecha, Fibra Inn y BBVA Bancomer constituyeron un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago (Fondo de Reserva) con una aportación inicial de Ps. 1,000 pesos y cuya finalidad es el pago de intereses del Contrato de Crédito por un monto equivalente a seis meses de intereses de cada disposición realizada. Al 31 de diciembre de 2018, no se han realizaron aportaciones adicionales a este Fondo de Reserva.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el párrafo anterior, por Ps. 123 millones, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a Ps. 300 millones. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

El 12 de febrero de 2019 se dispuso de este crédito en cuenta corriente por Ps. 200 millones, generando intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Dichos recursos se destinaron para al proyecto Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta disposición, se realizó una aportación al Fondo de Reserva mencionado por un monto de Ps. 10.1 millones, mismos que serán devueltos al momento de liquidar el principal más intereses del crédito. Los costos relacionados con esta disposición fueron por un monto de Ps. 3.1 millones. El saldo de este Fondo de Reserva se presenta como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera consolidado. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no ha liquidado la disposición realizada cuyo vencimiento es en mayo de 2021.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta Ps. 200 millones, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir Ps. 1 millón del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por Ps. 200 millones. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por Ps. 1.0 millón al momento de la contratación de la deuda bancaria.

El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso Ps. 100 millones de la línea de crédito contratada con Actinver, esta disposición no generó cargos por comisión por disposición. El 23 de agosto de 2019 dispuso Ps. 100 millones adicionales, para tener la totalidad de la línea de crédito. Ambas disposiciones generan intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no ha liquidado las disposiciones realizadas durante 2019 cuyo vencimiento son en marzo y mayo de 2020, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses devengados y no pagados ascienden a Ps. 4.1 millones y $0.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los préstamos bancarios se integra como sigue:

		2019	2018
(Cifras en millones de pesos)			
Deuda bancaria	Ps.	400.0	-
Menos costos atribuibles a las obligaciones bancarias		(2.0)	-
	Ps.	398.0	-

Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria se muestran a continuación:

		2019	2018
(Cifras en millones de pesos)			
Saldo inicial	Ps.	-	-
Deuda adquirida		400.0	200.0
Liquidación de deuda		-	(200.0)
	Ps.	400.0	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan Ps. 30.2 millones y Ps. 3.8 millones respectivamente.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por Ps. 2,000 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps 1,974.6 neto de gastos por Ps. 25.4 millones. Dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93%, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de Ps. 1,875.4 millones. El monto total actualizado de la emisión FINN15 representa Ps. 1,000 millones emitidas el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 23.1 millones, de los cuales Ps.16.5 millones corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de Ps. 1,875.4 millones y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior.

El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de Ps. 1,200 millones representados por 12 millones de certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a Ps. 16.2 millones los cuales se amortizarán durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por colocación de certificados bursátiles de deuda un monto de Ps. 93.3 millones. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinarán para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El día 14 de octubre de 2019, se pagó el monto total de la emisión FINN15 por Ps. 1,000 millones equivalentes a 10 millones de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por Ps. 4.4 millones. De igual forma en la misma fecha se reconoció la terminación anticipada a resultados de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de Ps. 6.8 millones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses devengados y no pagados ascienden a Ps. 104.4 millones y Ps. 79.6 millones, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

		2019	2018
Certificados bursátiles	Ps.	3,200.0	3,000.0
Menos costos atribuibles a la deuda		(36.4)	(32.9)
	Ps.	3,163.6	2,967.1

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

		2019	2018
Saldo inicial	Ps.	3,000.0	2,875.3
Liquidación de deuda con efectivo		(1,000.0)	(1,875.3)
Emisión de deuda con certificados bursátiles		1,200.0	2,000.0
	Ps.	3,200.0	3,000.0

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos por intereses generados por la deuda representan Ps. 302.4 millones y Ps. 238.4 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 el costo bruto de la deuda fue:

i. 88.2% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
ii. 5.9% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 1.50%.
iii. 5.9% (Actinver) a tasa variable TIIE más un spread de 2.0%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.51%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 9.64%.

Aplicación de Recursos

a. Reapertura de Deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 se hizo una reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, cuyos recursos se aplicaron de la siguiente manera:

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% o un total de Ps. 399.6 millones:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de $TIIE_{28}$ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

Durante el 2018 se aplicó el 32.9% o un total de Ps. 329.0 millones:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, principalmente Ps. 140 millones para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para el Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden, Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle y el resto disperso en el portafolio de hoteles.

- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Durante el 2019, se aplicó el restante 27.1% o Ps. 271.4 millones:

- Ps. 30 millones para la recompra de CBFIs mediante la creación del fondo .
- Ps. 116.0 millones para la remodelación y conversión de marca del hotel Casa Grande Ciudad Juárez a Holiday Inn.
- Ps. 21.0 millones para la remodelación de Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 14.0 millones para la inversión en Marriott Mesón del Angel en Puebla.
- Ps. 8.0 millones para la inversión del Wyndham Monterrey Valle Real.
- Ps. 32.4 millones de inversión en el resto del portafolio.
- Ps. 50.0 millones en el The Westin Monterrey Valle.

El día 14 de octubre de 2019, se prepagó el monto total de la emisión FINN15 por Ps. 1,000 millones, con recursos provenientes de la reapertura de FINN18, equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por Ps. 4.4 millones. De igual forma en la misma fecha se reconoció la terminación anticipada a resultados de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de Ps. 6.8 millones.

b. Deuda bursátil FINN18 por Ps. 2,000 millones

En febrero de 2018, se realizó una una emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos que se tenían con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo mediante dos procesos simultáneos:

a. Una Emisión Pública de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028; con clave de pizarra FINN18.
b. Simultáneamente se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la Emisión FINN15 por Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto de la Emisión FINN15, que subsistía el mercado de deuda hasta entonces era de Ps. 1,000 millones.

Al finalizar ambas transacciones el total suma Ps. 3,000 millones, esto es: (i) Ps. 2,000 millones de FINN 18 y (ii) Ps. 1,000 millones de FINN15.

Tal y como se informó anteriormente, el propósito de estas transacciones fue el de mejorar el perfil financiero de la Compañía, por lo que los recursos de FINN18 por Ps. 2,000 millones fueron aplicados de la siguiente manera:

- Ps. 1,875.4 millones obtenidos de la emisión de FINN18 fueron utilizados para recomprar los certificados con clave de pizarra FINN15, que fueron emitidos en septiembre de 2015.
- Ps. 124.7 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:
    - Ps. 29.0 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18;
    - Ps. 3.5 millones para los gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de FINN15;
    - Ps. 12.3 millones para el pago de intereses relacionados al cupón vigente de FINN15;
    - Ps. 79.9 millones para asuntos corporativos que se destinarán para inversiones en los hoteles existentes.

c. Reapertura FINN18 por Ps. 1,200 millones

En octubre 2019, se realizó una reapertura de la emisión de deuda bursátil FINN18 para prepagar los pasivos que se tenían de FINN15 con el fin de mejorar el perfil de deuda y fijar la tasa de interés a 8.87%, que pagará intereses semestralmente, a un plazo de 8 años 4 meses con pago del principal al vencimiento en febrero de 2028. Los recursos se aplicaron de la siguiente manera:

- Ps. 1,000 millones para prepagar la emisión FINN15.
- Ps. 274.6 millones se destinaron pararealizar mejoras en los hoteles existentes del portafolio actual, el cual incluye los recursos adicionales recibidos por el precio final de colocación arriba del valor nominal por Ps. 93.3 millones y excluye los gastos de la emisión por Ps. 18.7 millones.

Por tanto, el saldo neto de la emisión vigente es la de FINN18, con un principal de Ps. 3,000 millones.

La emisión de certificados bursátiles fiduciarios (“CBF´s”) FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Se tenía una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene derecho a amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de

dicha prima en los últimos 18 meses. En marzo de 2020, aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A+, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

d. Suscripción de Capital por Ps. 1,046.0 millones

El 11 de mayo de 2018 la Asamblea de Tenedores resolvió a favor de un Programa de emisión de capital en una o varias emisiones hasta por un monto de 900 millones de CBFIs, y hasta por Ps. 10,000 millones. La vigencia del programa es de 5 años y podrá ejercerse a través de ofertas públicas de suscripción primarias, nacionales o globales. El precio de colocación se determinará al momento de cada emisión.

Derivado de lo anterior, el 25 de julio de 2018 Fibra Inn terminó el proceso de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs de FINN13. Se suscribieron un total de 94,236,874 CBFIs a un precio de suscripición de Ps. 11.10, que representó un descuento de 9.87% sobre el precio promedio ponderado sobre el volumen operado en las sesiones comprendidas desde el 30 de abril de 2019 al 11 de mayo de 2018.

Con esta transacción, Fibra Inn recibió Ps. 1,046.0 millones, del cual el 84.0% o Ps. 874 millones se aplicaron en 2018, de la siguiente manera:

- Ps. 25 millones para gastos propios de la suscripción de capital;
- Ps. 100 millones para la compra del terreno en Playa del Carmen;
- Ps. 298 millones en el hotel JW Marriott Monterrey Valle que corresponden a la huella del hotel, gastos notariales y obra de construcción; y
- Ps. 451 millones para el pago del hotel The Westin Monterrey Valle.

El remanente de Ps. 172 millones ó 16.0% se aplicó en 2019, de la siguiente manera:

- Ps. 10.0 millones en la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle;
- Ps. 109.0 millones para el pago del hotel The Westin Monterrey Valle;
- Ps. 53.0 millones para la inversión y mantenimiento del portafolio existente, así como asuntos corporativos diversos.

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil

Existen obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2019, se han cumplido dichas obligaciones.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de diciembre de 2019 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 31 de diciembre de 2019	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	30.4%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	1.8
Servicio de la Deuda.....	Igual o mayor a 1.5	1.8
Activos Totales no Gravados.....	Igual o mayor a 150%	342%
Deuda Garantizada.....	Igual o menor a 40%	1.7%

Fibra Inn presenta 30.4% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2019. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2019 fue de 3.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Indices de Deuda (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2019
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	400.0
Deuda bursátil	3,200.0
Activos totales	11,857.7

Indices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2019
Indice de Endeudamiento	**30.4%**
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	563.6
IVA por recuperar	194.7
Utilidad operativa	708.0
Líneas de crédito	100.0
Sub-total del Numerador	1,566,3
Amortización de Intereses	504.9
Amortización de Principal	200.0
Gastos de capital	114.1
Gastos de desarrollo	48.0
Sub-total del Denominador	867.0
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**1.8 veces**

Control Interno del fideicomiso:

v) 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 y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del periodocubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2020.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2020 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos un “experto financiero del Comité de Auditoría” que colabora en su Comité de Auditoría. El Sr. Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

d) Estimaciones, Provisiones, Reservas Contables Críticas y Nuevas Normas e Interpretaciones no Adoptadas

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 administración 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.

Evaluación de negocio en marcha-

En la evaluación de si el supuesto de negocio en marcha es apropiado, la administración considera toda la información disponible acerca del futuro, la cual es por al menos, pero no se limita a, doce meses a partir del final del periodo de reporte. El grado de consideración depende de los factores en cada caso. Cuando Fibra Inn tiene un historial de operaciones rentables y acceso inmediato a recursos financieros, Fibra Inn puede alcanzar una conclusión de que la base contable de negocio en marcha es apropiada sin un análisis detallado. En otros casos, la administración pudiera necesitar considerar un amplio rango de factores relacionados a la rentabilidad actual y esperada, la calendarización de los pagos de su deuda y fuentes potenciales de financiamiento antes de que se satisfaga acerca de que la conclusión de negocio en marcha es apropiada.

Teniendo en cuenta todos los factores mencionados en la nota 1, numeral 24, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020 es válida, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como Fibra, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616 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, los Fideicomisos antes mencionados continuarán calificando bajo el régimen fiscal de Fibra.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de Ley antes mencionada.

Evaluación de consolidación de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097-

Para determinar si se deben consolidar las inversiones en el patrimonio de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la administración evalúa si mantiene control sobre las mismas. Fibra Inn controla una inversión cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables de su involucramiento con la inversión y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos mediante su poder sobre la inversión. La administración considera que Fibra Inn tiene poder cuando mantiene los derechos sustantivos para dirigir las actividades relevantes de la inversión en el patrimonio.

Fibra Inn ha determinado que consolidará los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2020, debido a que mantiene un derecho de tanto sobre la propiedad que es objeto de inversión bajo la administración de dicho fideicomiso; lo cual, representa un derecho sustantivo único y ejercible en el momento en que se decida hacerlo.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Cambios en las políticas contables significativas.

En el año en curso, Fibra Inn ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 16 COVID-19, Concesiones en renta relacionadas.

Las modificaciones introducen un método práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El método práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

a. El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.

a. Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y

b. No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no existe un impacto por la entrada en vigor de esta mejora a la IFRS 16, debido a que no han existido reducciones en los pagos de los arrendamientos que mantiene contratados como arrendatario.

Adicionalmente, Fibra Inn adoptó las siguientes interpretaciones modificadas, las cuales no tuvieron efectos en los estados financieros consolidados en el año en curso:

- Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 – Definición de material
- Modificaciones a la IFRS 3 – Concepto de negocio
- Modificaciones a la IFRS 4 – Contratos de Seguros en la aplicación de la IFRS 9, Instrumentos Financieros
- Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia
- Modificaciones al marco conceptual de IFRS

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada

A continuación se presentan los estados de situación financiera de Administradora de Activos Fibra Inn S.C. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los mismos periodos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Los números presentados en esta sección se encuentran en miles de pesos, al ser significativamente menores a los del Fideicomiso.

	2020	2019
	(en miles de pesos mexicanos)	
Información del Estado de Resultados:		
Ingresos por servicios	Ps. 88.9	Ps. 108.9
Ingreso por gestión de activos	13.8	31.5
Ingreso Total	102.7	140.4
Gastos de operación y costo del servicio	80.5	122.0
Utilidad bruta.....	**22.2**	**18.4**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.....	1.3	5.9
Otros ingresos.....	-	-
Utilidad (pérdida) de operación / utilidad (pérdida) antes de impuestos.....	**20.9**	**12.5**
Gasto por impuestos a la utilidad.....	7.4	4.8
Utilidad (pérdida) neta.....	**13.5**	**7.7**
Información del Balance General:		
Activo		
Activo Circulante:		
Efectivo y equivalente de efectivo.....	Ps. 5.3	Ps. 90.6
Otras cuentas por cobrar.....	0.2	0.9
Impuesto sobre la renta por recuperar.....	2.8	-
Pagos anticipados.....	1.7	2.4
Partes relacionadas.....	35.6	24.1
Inversiones en CBFIs	1.3	3.7
Total del activo circulante.....	**47.0**	**121.8**
Equipo de cómputo, neto.....	2.3	3.5
Impuestos a la utilidad diferidos		-

	2020	2019
	(en miles de pesos mexicanos)	
Depósitos en garantía.....	1.3	0.8
Activos por derecho de uso, neto.....	13.4	1.4
Total del activo.....	**63.9**	**127.4**
Pasivos y Patrimonio		
Pasivo circulante:		
Proveedores.....	Ps. 1.2	Ps. 0.4
Acreedores diversos.....	-	65.6
Provisiones y pasivos acumulados.....	1.5	8.6
Partes relacionadas.....	8.5	0.2
Pasivo por arrendamiento.....	2.2	0.6
Impuesto al valor agregado por pagar.....	4.7	-
Impuestos sobre la renta por pagar.....	-	5.0
Otros impuestos por pagar.....	4.2	3.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo.....	3.4	5.3
Total del pasivo circulante.....	**25.7**	**88.9**
Beneficios a los empleados.....	0.4	0.3
Pasivo por arrendamiento.....	11.6	0.8
Impuesto a la utilidad diferidos.....	5.1	0.3
Total del pasivo.....	**42.7**	**90.2**
Patrimonio:		
Patrimonio de los socios.....	0.1	0.1
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	8.6
Resultados acumulados.....	21.2	28.6
Total de patrimonio.....	**21.2**	**37.3**
	Ps. 63.9	**Ps. 127.4**
Estado de Flujos de Efectivo		
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	20.9	12.5
Ajustes por:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.....	(11.8)	5.9
Depreciación.....	2.6	2.3
Intereses por arrendamiento.....	0.3	-

	2020	2019
	(en miles de pesos mexicanos)	
Baja de activo por derecho de uso.....	0.0	
Utilidad (pérdida) en venta de equipo de cómputo y transporte	0.1	0.0
Subtotal	12.1	20.8
Otras cuentas por cobrar.....	0.7	(0.4)
Pagos anticipados.....	4.7	(1.3)
Partes relacionadas.....	(3.2)	5.0
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados.....	(6.3)	4.1
Acreedores diversos.....	(65.6)	65.6
Impuesto al valor agregado.....	4.7	(1.3)
Otros impuestos por pagar.....	(1.4)	(0.9)
Impuestos sobre la renta por recuperar.....		-
Beneficios a empleados.....	0.1	0.1
Impuesto sobre la renta pagado.....	(7.8)	(1.4)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**Ps. (66.0)**	**Ps. 90.2**
Actividades de inversión:		
Adquisición de equipo de cómputo.....	(0.7)	(3.1)
Instrumentos financieros negociables.....	3.6	(1.2)
Recurso proveniente de la venta de equipo de cómputo y equipo de transporte	0.4	1.2
Depósitos en garantía.....	(0.4)	0.3
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**2.8**	**(2.8)**
Actividades de Financiamiento:		
Pagos de arrendamiento.....	(0.8)	(0.9)
Pagos de dividendos.....	(21.0)	
Pagos de arrendamiento.....	(1.1)	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(22.1)	(0.9)

	2020	2019
	(en miles de pesos mexicanos)	
(Disminución) incremento neto de efectivo	(85.3)	86.5
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Al principio del año	**Ps. 90.6**	**Ps. 4.1**
Al final del año	**Ps. 5.3**	**Ps. 90.6**

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas o modificaciones a las IFRS que fueron emitidas, sin embargo, su vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2020. Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos en circulantes y no-circulantes
- Modificaciones a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo. (1)
- Modificaciones a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso. (1)
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. (1)

Resultados de la operación de la administración interna:

i) Resultados de la operación 2020 vs. 2019

Los ingresos totales de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2020 fueron Ps. 102.7 millones, que representó un decremento de Ps. 37.7 millones o 26.9% menos respecto de los ingresos de 2019. Lo anterior se compone de la siguiente manera:

a. Ps. 88.9 millones o 86.5% de los ingresos totales provienen por los servicios de administración prestados durante el año y que disminuyeron 18.4% ó Ps. 20.0 millones;
b. Ps. 13.8 millones o 13.5% de los ingresos totales provienen del cobro de honorarios a socios estratégicos de la Fábrica de Hoteles en cuanto al desarrollo de proyectos en proceso y disminuyeron 56.1% ó Ps. 17.7 millones.

Durante el 2020, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 80.5 millones, que representó un decremento de Ps. 41.6 millones o 34.1% más que el año anterior, esta disminución es derivado del recorte de gastos por el costo del servicio, incluyendo menor personal, derivado de la pandemia de covid-19. Los gastos de operación como porcentaje de los ingresos representaron el 78.4% de los ingresos totales; es decir 8.5 puntos porcentuales menos que en el 2019, cuando representaron 86.9% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad Bruta del 2020 fue Ps. 22.2 millones, la cual representa un incremento de 20.8% comparado con Ps. 18.4 millones del 2019. El margen de operación fue de 21.6% que representa un incremento sustancial de 8.5 puntos porcentuales comparado con el 13.1% alcanzado durante el 2019.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 1.3 millones correspondiente a la compesnación de largo plazo para ejecutivos clave.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos de 2020 fue Ps. 20.9 millones ó 20.4% como porcentaje de los ingresos, y que presenta un incremento de 67.8% ó Ps. 8.4 millones comparado con Ps. 12.5 millones o 8.9% como porcentaje de los ingresos totales en el 2019.

Durante el 2020 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 7.4 millones, comparado con Ps. 4.8 millones del año anterior.

La Utilidad Neta durante el 2020 fue Ps. 13.5 millones, la cual representa un incremento de Ps. 5.8 millones o 76.0% mas comparado con Ps. 7.7 millones del 2019. Por tanto, se presenta un margen neto de 13.2% que representa un incremento de 7.7 puntos porcentuales comparado con el 5.5% del 2019.

El efectivo y equivalentes en 2020 fue Ps. 5.3 millones disminuyendo Ps. 85.3 millones, ya que el año pasado se recibieron los pagos derivado de la venta de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max. Las otras cuentas por cobrar fue de Ps. 0.2 millones, las cuentas por cobrar a partes relacionadas fueron Ps. 35.6 millones y los pagos anticipados se registran en Ps. 1.7 millones.

El equipo de cómputo y equipo de transporte neto en 2020 fue de Ps. 2.3 millones, los impuestos a la utilidad diferidos fueron de Ps. 13.4 millones y los depósitos en garantía fueron de 1.3 millones.

Las provisiones y pasivos acumulados fueron Ps. 1.5 millones en 2020. Los proveedores registran Ps. 1.2 millones. El pasivo por arrendamiento fue de Ps. 2.2 millones, los impuestos al valor agregado por pagar fueron de Ps. 4.7 millones, otros impuestos por nómina por pagar fueron de Ps. 4.2 millones y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo fue de Ps. 3.4 millones.

Los beneficios a empleados en 2020 fueron de Ps. 0.4 millones, el pasivo por arrendamiento fue de Ps. 11.6 millones y el impuesto a la utilidad diferido neto fue de Ps. 5.1 millones.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2020 es de Ps. 21.2 millones, que representa un decremento de 43.0% o Ps. 16.0 millones comparada con Ps. 37.3 millones registrado en 2019.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero-

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito-

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2020:

(Ps. millones)		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	Ps.	1.2	-
Acreedores diversos		-	
Pasivos acumulados		1.5	-
Partes relacionadas		8.5	-
Pasivos por arrendamiento		2.2	11.6
Pagos basados en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo		3.4	-
	Ps.	16.8	11.6

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):

Información adicional:

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

6) PERSONAS RESPONSABLES

6.1 El Fideicomitente sobre el Reporte Anual 2020

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

6.1 La Administradora sobre el Reporte Anual 2020

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Allaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

6.2 El Fiduciario

Los suscritos manifestamos 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, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de
"Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso DB/1616

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

6.3 El Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Reporte Anual 2020
Fideicomiso DB/1616
FINN13

Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

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

Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

6.4 La Administradora 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".

Administradora de Activos Fibra Inn S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

6.5 *Declaratoria del Auditor Externo, Artículo 33 de la Circular Única de Auditores Externos*

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiarias ("la Emisora") al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, con base en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos 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 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, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

C.P.C. Gabriel González Martínez	**C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz**
Representante Legal	**Auditor Externo**
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.	**Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.**
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	**Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2020

7.2 Información adicional.

7.2.1 Declaración del Auditor Externo, Artículos 37 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por al Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contrates Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Rafael Gómez Eng
Presidente del Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (la "Emisora"), declaramos lo siguiente:

I. El que suscribe declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaria de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 13343 expedido el 1 de mayo de 2016 y refrendado el 1 de mayo de 2020. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT 18316 expedido el 11 de marzo de 2014. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro en la AGAFF del SAT 7433.

II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha [-] de abril de 2021, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo 1 año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado sus servicios de auditoría externa durante 1 año.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, me obligo a conservar la información que ampare el cumplimento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Consolidados de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

Atentamente

C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz
14 de abril de 2021

Anexo

Declaración del Auditor Externo Independiente a la Emisora.

En los términos de los artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, en mi carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616, manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C., desde el año 2013 y tengo 1 año como auditor externo independiente de la Emisora.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 18316 y/o con la certificación como contador público emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 13343, expedido el 1 de mayo de 2016 y refrendado el 1 de mayo de 2020.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa.
- Soy independiente en términos del artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Se entrega constancia firmada por el Director General y el Responsable de Control de Calidad de la firma, en la que se indica que en el Despacho contamos con un manual actualizado del Sistema de Control de Calidad de Auditoría y que éste se revisa y aprueba anualmente conforme a los procesos establecidos por DTTL y que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso (EQCR) en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría (NIA 220). De conformidad con el artículo 9 y 10 de las Disposiciones.
- En el Despacho contamos con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- El equipo del compromiso y yo cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de Auditoría Externa y de otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de las disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de las disposiciones, éstas se documentaran en los papeles de trabajo de la auditoría.
- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Emisora respecto a los años de servicio permitidos.

- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora. Así mismo he obtenido confirmación de los socios de la Firma y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubinarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora.

Atentamente

C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz
14 de abril de 2021

* * * * * *

7.2.2 Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir el informe de auditoría como Anexo en el Reporte Anual, según el Artículo 39 de la Circular Única de Auditores Externos de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por al Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Ave. Juárez 1102, piso 40
colonia Centro,
64000 Monterrey,
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
www.deloitte.com/mx

30 de abril de 2021

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiarias ("la Emisora"), manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Gabriel González Martínez
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

San Pedro Garza García, N.L. a 30 de Abril de 2021.

Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 5,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Ciudad de México

Ref.: Cumplimiento del Fideicomiso Emisor DB/1616 sobre la Circular Única de Auditores Externos

De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos* (conocida como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y vigente a partir del 1 de agosto de 2018, manifestamos que hemos contratados los servicios de consultoría de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y hasta el 31 de diciembre de 2020, para obtener:

$191,000	Estudio de precios de transferencia 2020 y otros servicios fiscales
$798,000	Informe de sustentabilidad ESG 2020
$200,000	Revisión de cumplimiento con IFRS 9 para instrumentos financieros
$400,000	Revisión de controles por implementación de nuevo ERP SAP S/4 HANA
Definición por evento	Servicios fiscales de recuperación de IVA

Manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, los servicios contratados no afectan la independencia del Despacho y del Auditor Externo, ya que éstos son parte de los análisis de la administración para la toma de decisiones en la adquisición de un inmueble y no representan una opinión relacionada a la información financiera auditada del fideicomiso

Administradora de Activos Fibra Inn, Sociedad Civil, como Administrador del Fideicomiso DB/1616

Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria),
Como Fiduciario del Fideicomiso DB/1616

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, 30 de Abril de 2021

Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México

Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Declaración Artículo 32 CUAE sobre los Estados Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de 2020 Fideicomiso Emisor DB/1616 FINN 13

Los que suscriben en el ámbito de sus respectivas funciones del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios DB/1616 (la "Emisora"), y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los Estados Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de 2020, declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, los cuales son del conocimiento de la administración.

VI. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, de haberse presentado, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, de haberse presentado, cualquier presunto fraude o irregularidad que haya sido de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria),
Como Fiduciario del Fideicomiso DB/1616

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Administradora de Activos Fibra Inn, Sociedad Civil,
como Administrador del Fideicomiso DB/1616

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y
Finanzas del Fideicomiso

Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica del Fideicomiso

San Pedro Garza García, N.L. a 30 de Abril de 2021

Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
Ciudad de México

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 5,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México,

Ref.: Certificación de Información Financiera para el Reporte del Estado Financiero Anual 2020 Fideicomiso Emisor DB/1616

Hacemos referencia al contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número DB/1616, de fecha 23 de octubre de 2012 (en adelante, el "Fideicomiso"), existente entre Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), como Fiduciario; y Masari Casa de Bolsa, S.A., como Representante Común, para los fines ahí señalados y según este ha sido modificado de tiempo en tiempo.

A menos que aquí se definan de otra forma, los términos que se utilizan en este documento tendrán el mismo significado que se les atribuye en el contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General aplicables de 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 los 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 mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas del Fideicomiso

Lic. Lizeth Mariel Pedraza Nava
Titular del Área Jurídica

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021

C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
Ciudad de México, México

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Ciudad de México, México

Ref: *Fideicomiso DB/1616* ***FINN 13*** *y* ***FINN 18***
Información Financiera Anual 2020

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los 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 contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de
"Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso DB/1616

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados
al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 e
Informe de los Auditores Independientes del 14 de abril de 2021

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de resultado integral	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Ave. Juárez 1102, piso 40
colonia Centro,
64000 Monterrey,
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiarias (en su conjunto "Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra Inn de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin que por esta cuestión nuestra opinión se modifique, como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global, la cual está impactando directamente los resultados consolidados operativos de Fibra Inn, así como su situación financiera consolidada y liquidez para cumplir con sus obligaciones contractuales. En este sentido, la administración de Fibra Inn continúa ejecutando e implementando su estrategia para responder a las condiciones del mercado y continuar operando sobre la base de empresa en funcionamiento.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión favorable sobre dichos estados financieros el 27 de abril de 2020.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Estimación del valor razonable de propiedades

Como se explica en la Nota 4b de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades, la administración de Fibra Inn con el apoyo de valuadores externos independientes elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento, así como una tasa de capitalización para la estimación del valor terminal. De igual manera, la administración considera como parte de su estimación, las condiciones actuales del entorno en el que opera, principalmente afectado por los cambios en el ambiente económico actual, generados por la pandemia ocasionada por el COVID-19, así como la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de valuación es complejo. Realizamos pruebas sobre el diseño y la implementación del control interno sobre el proceso de valuación para la preparación de los flujos de efectivo futuros y la estimación de valor razonable, así como pruebas sustantivas para reprocesar la valuación de una muestra de propiedades evaluando principalmente las consideraciones en los insumos ocasionados por COVID-19 y sus impactos en la industria donde opera Fibra Inn como se menciona en la Nota 8.

Como parte del reproceso de la estimación del valor razonable de las propiedades seleccionadas y en conjunto con nuestros especialistas en valuación, probamos diferentes insumos relevantes, incluyendo los flujos de efectivo proyectados, que consideran: tarifas promedio, ingresos promedio por habitaciones disponibles, porcentajes de ocupación promedio, tasas de crecimiento en función del tipo de segmento de hotel, tasa de inflación, así como las reservas de mantenimiento de las propiedades con base en los ingresos netos de operación ("NOI" por sus siglas en inglés). Además, calculamos de manera independiente las tasas de descuento y la tasa de capitalización, para reprocesar el cálculo del valor razonable preparado por la administración y contrastar los resultados aplicables a cada propiedad seleccionada.

En adición a los procedimientos anteriores, validamos la integridad de las propiedades consideradas en la valuación. Adicionalmente, validamos las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración.

Finalmente, las revelaciones de Fibra Inn sobre el valor razonable de las propiedades que están incluidas en la Nota 8 a los estados financieros consolidados, fueron sujetas de nuestra revisión en cumplimiento con los requerimientos de las NIIF. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas, el valor razonable de las propiedades puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados, por lo que también realizamos procedimientos para validar la exactitud y la razonabilidad de los análisis de sensibilidad de los insumos relevantes de la valuación.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA (Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces) de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en las Notas 1 y 15 de los estados financieros consolidados adjuntos, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es uno de los fundamentos principales del supuesto de negocio en marcha del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucramiento de expertos fiscalistas, para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de los artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2020.

Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus de Fibra Inn como FIBRA, con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Información adicional distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de Fibra Inn es responsable de la información adicional presentada. La información adicional comprende; i) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra Inn está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la información adicional y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la información adicional, la cual en este caso es el informe anual y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho; a la fecha del presente informe, no tenemos algo que reportar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno del Fideicomiso 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 NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra Inn de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso DB/1616 en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso DB/1616 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de Fibra Inn son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1616.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

b) Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra Inn.

c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra Inn para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra Inn deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

f) Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales de Fibra Inn para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso DB/1616 y sus subsidiarias. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra Inn, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Carlos Iván Pólito Ruiz

14 de abril de 2021

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos)

Activo	**Notas**	**2020**	**2019**
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	$ 302,672	$ 563,639
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	19,560	74,543
Pagos anticipados		15,277	17,977
Partes relacionadas	13	92,904	21,594
Activos disponibles para la venta	9	80,934	357,189
Impuesto al valor agregado por recuperar		323,404	194,668
Impuestos por recuperar y otros		21,407	5,726
Total del activo circulante		856,158	1,235,336
Partes relacionadas	13	47,754	93,318
Anticipos para compra de propiedades	11	78,750	74,339
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	9,340,120	10,371,905
Activos por derecho de uso, neto	10	13,647	2,400
Efectivo restringido	6	20,063	-
Activos intangibles, neto y otros activos	12	74,611	80,404
Total del activo		$10,431,103	$11,857,702
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Partes relacionadas	13	$ 162,215	$ 144,402
Deuda bancaria	18	-	200,000
Proveedores		127,692	90,252
Acreedores diversos		4,037	77,437
Impuestos por pagar		19,688	35,908
Intereses por pagar	18	148,538	136,062
Pasivo por arrendamiento	10	2,480	1,446
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	16	3,375	-
Anticipo de clientes		4,268	6,312
Total del pasivo circulante		472,293	691,819
Deuda financiera por certificados bursátiles	18	3,168,148	3,163,650
Deuda bancaria	18	866,043	197,985
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	18	52,680	63,659
Beneficios a los empleados	16	391	260
Impuesto a la utilidad diferido	15	5,087	804
Pasivo por arrendamiento	10	11,579	1,054
Instrumentos financieros derivados		57,033	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	16	-	5,978
Total del pasivo		4,633,254	4,125,209
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	14	5,801,502	6,054,964
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	13 y 16	129,397	129,296
Reserva para recompra de CBFIs	14	389,317	78,213
Superávit por revaluación de propiedades	8 y14	1,637,640	2,088,502
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	(26,701)	-
Resultados acumulados	14	(2,923,492)	(1,357,444)
Total de la participación controladora		5,007,663	6,993,531
Participación no controladora	14	790,186	738,962
Total del patrimonio de los fideicomitentes		5,797,849	7,732,493
		$10,431,103	$11,857,702

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFI)

	Notas	2020	2019
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 688,466	$ 1,822,337
Arrendamiento de inmuebles	13	17,801	97,793
Total de ingresos		706,267	1,920,130
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		289,291	511,264
Administración		202,835	322,411
Publicidad y promoción		47,869	86,208
Energéticos		75,648	134,443
Mantenimiento preventivo		55,646	84,092
Deterioro de activos financieros	7	8,500	12,480
Regalías		49,696	128,491
Fábrica de hoteles		11,661	24,064
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		741,146	1,303,453
(Pérdida) utilidad bruta		(34,879)	616,677
Otros costos y gastos:			
Prediales		13,961	13,861
Seguros		5,646	6,103
Honorarios del asesor	13	2,136	64,259
Gastos corporativos de administración		71,361	94,484
Depreciación y amortización	8,10,12	323,917	315,696
Pérdida contable por bajas de activos fijos	8	11,366	37,100
Deterioro de propiedades, neto	8	768,971	193,163
Gastos preoperativos		13,629	36,027
Mantenimientos mayores no capitalizables		10,399	22,293
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	16	1,317	5,725
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		3,825	34,074
Otros (ingresos) costos, neto		(47,337)	45,003
Total de otros costos y gastos		1,179,191	867,788
Pérdida de operación		(1,214,070)	(251,111)
Gastos por intereses, neto	10,13,18	317,369	220,546
Porción inefectiva y liquidación de instrumentos derivados	17	113	12,434
Ganancia cambiaria, neta		(13,378)	(2,548)
Total de gastos financieros, neto		304,104	230,432
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(1,518,174)	(481,543)
Impuestos a la utilidad	15	6,816	5,315
Pérdida neta consolidada		(1,524,990)	(486,858)
Participación no controladora		(93,136)	(27,095)
Participación controladora		(1,431,854)	(459,763)
Pérdida básica por CBFI*	19	(2.91)	(0.90)
Pérdida diluida por CBFI*	19	(2.83)	(0.88)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	19	492,099,542	509,024,325
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	19	506,099,542	523,024,325

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019
Pérdida neta consolidada		$(1,524,990)	$ (486,858)
Partidas de pérdida integral:			
Déficit por revaluación de propiedades	8	(449,946)	(529,554)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	(53,402)	(8,601)
Total de resultado integral		$(2,028,338)	$(1,025,013)
Perdida integral atribuible a:			
Participación no controladora		(119,837)	(27,095)
Participación controladora		$(1,908,501)	$(997,918)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2018		$6,415,569	$80,844	$142,958	$2,659,260	$8,601	$(922,607)	$8,384,625	$225,239	$8,609,864
Reembolso a tenedores de CBFIs		(244,006)	-	-	-	-	-	(244,006)	-	(244,006)
Aportación de nuevos socios		-	-	-	-	-	-	-	540,818	540,818
Cancelación del Fondo de Recompra		-	-	(129,193)	-	-	129,193	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs		-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		-	2,247	-	-	-	-	2,247	-	2,247
Recompra de CBFI´s para pago basado en instrumentos de patrimonio		-	1,224	-	-	-	-	1,224	-	1,224
Recompra de CBFIs			-	(185,552)	-	-	-	(185,552)	-	(185,552)
Reserva para pago con CBFIs		-	44,981	-	-	-	-	44,981	-	44,981
Cancelación de Superávit por venta de activo		-	-	-	(41,204)	-	41,204	-	-	-
Otras reservas		-	-	-	-	-	(12,070)	(12,070)	-	(12,070)
Resultado integral		-	-	-	(529,554)	(8,601)	(459,763)	(997,918)	(27,095)	(1,025,013)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	14d)	6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reclasificación	14d)	(116,599)	-	-	-	-	116,599	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019 reclasificados	14d)	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,357,444)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores CBFI´s		(63,564)	-	-	-	-	-	(63,564)	-	(63,564)
Cancelación de CBFI´s		(175,994)	-	140,383	-	-	35,611	-		
Aportación de nuevos socios		-	-	-	-	-	-	-	171,061	171,061
Cancelación de fondo de recompra		-	-	(70,828)	-	-	70,828	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFI´s			--	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Compra de CBFIs para liquidación de pago basado en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo		(5,453)	101	-	-	-	-	(5,352)	-	(5,352)
Recompra de CBFI´s		(8,451)	-	(8,451)	-	-	8,451	(8,451)	-	(8,451)
Cancelación de Superávit por venta de activo		-	-	-	(916)		916	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	(449,946)	(26,701)	(1,431,854)	(1,908,501)	(119,837)	(2,028,338)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		$5,801,502	$129,397	$389,317	$1,637,640	$(26,701)	$(2,923,492)	$5,007,663	$790,186	$5,797,849

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$(1,518,174)	$ (481,543)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	323,917	315,696
Pérdida contable por bajas de activos fijos	11,366	37,100
Deterioro de propiedades	768,971	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	8,500	12,480
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	7,690	13,845
Intereses de deuda	330,087	256,262
Intereses ganados	(20,408)	(49,561)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	113	5,643
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	2,136	64,259
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	1,317	4,781
Actividades de operación	(84,485)	372,125
Clientes y otras cuentas por cobrar	46,483	(11,466)
Partes relacionadas, neto	(22,477)	54,892
Pagos anticipados	2,700	(435)
Impuestos por recuperar	(146,407)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(46,573)	78,252
Impuestos por pagar	(16,763)	(11,134)
Beneficios a empleados	131	54
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación	(267,391)	328,929
Actividades de inversión:		
Anticipo para compra de propiedades	-	(8,423)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(534,851)	(1,112,850)
Costos pagados por venta de propiedades	(27,802)	(30,324)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398,632	234,000
Adquisición de activos intangibles	(25,952)	(30,111)
Bajas en otros activos	6,771	1,219
Partes relacionadas	702	-
Intereses cobrados	16,437	49,561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(166,063)	(896,928)
Actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios recibidos, neto de costos de disposición	864,866	396,892
Préstamos bancarios pagados	(400,000)	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs, neto de gastos de emisión	-	1,277,152
Efectivo restringido	(57,013)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(2,358)	6,791
Liquidación anticipada de CBFs	-	(1,000,000)
Intereses pagados	(361,640)	(305,779)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,948)	(2,519)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(63,564)	(244,006)
Aportaciones de nuevos socios	171,061	540,818
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(5,416)	3,471
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(8,451)	(185,552)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	135,537	487,268
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(297,917)	(80,731)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	563,639	644,370
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 265,722	$ 563,639

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos y miles de dólares americanos, excepto en donde se indique de otra manera)

1. Actividad y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario predecesor") y, como se menciona en los eventos relevantes de esta nota, a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control, como se define en la nota 2d. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "Fábrica de Hoteles") como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la nota 2d.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

I. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes para los hoteles correspondientes (el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria contrata los servicios de gestión hotelera con otros proveedores que no son partes relacionadas). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años. El 18 de diciembre de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de voluntades para extender la vigencia de los contratos de gestión hotelera a una vigencia no mayor de 15 años.

II. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.

III. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.

IV. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años que se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de 10 años.

V. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

VI. Contrato de subarrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. celebrado el 14 de febrero de 2020 con una vigencia de 20 años, para los servicios diferentes al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

VII. Contrato de servicios de contabilidad y administración de los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058 con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 4 de mayo de 2020 con una vigencia de 20 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta por dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 7% y 10% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes-

1. El 8 de enero de 2020, Fibra Inn llevó a cabo la firma de un contrato para el uso de la marca W Hotels con Marriott International, Inc. Mediante el cual Fibra Inn desarrollará un hotel de esta marca en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones y será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058. El contrato estipula una fecha estimada de apertura durante el ejercicio 2023.
2. El 8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de $200,000 relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver que se menciona en la nota 18.

3. El 14 de enero de 2020, como se menciona en la nota 18, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por $140,000 cuyo destino es el financiamiento del Impuesto al Valor Agregado relacionado con la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto la totalidad del crédito.

   En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por $612,000 cuyo destino es la construcción y gastos preoperativos de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir $280,000 a dólares americanos a un tipo de cambio de Ps$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $539,467.

   Los costos capitalizados asociados con ambos créditos ascienden a $7,863.

4. El 15 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con BBVA Bancomer para la administración del riesgo de volatilidad en la tasa de interés de los créditos contratados el 14 de enero de 2020. El monto de referencia de los instrumentos es de $193,513 y $14,113 dólares americanos, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

5. El 17 de enero de 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn concluyó la cancelación de 20,515,455 CBFIs equivalentes a $144,591.

6. El 11 de febrero de 2020, se realizó la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max por un monto de $140,000 más IVA que se menciona en la nota 9.

7. El 13 de febrero de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el Contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, que se menciona en la nota 8, en esta misma fecha se acordó un descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de $8,000 por lo que el CIB/3096 pagó un total de $62,000 (Pago Reserva) más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago "*Escrow*" para el pago adicional acordado por $40,000, dicho *Escrow* será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El Precio fijo final del hotel asciende a $732,000. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

8. El 14 de febrero de 2020, se realizó la venta del hotel Aloft Guadalajara por un monto de $258,000 más IVA que se menciona en la nota 9.

9. El 20 de febrero de 2020, se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como *Roof Garden* con alberca, *Heavenly Spa* by Westin y salones para banquetes. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del Precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096 mismo que se menciona en la nota 8 donde se encuentra condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.

10. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de $200,000 que se menciona en la nota 18. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de $10,090 correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.

11. El 25 de febrero de 2020, como se menciona en la nota 14, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó con autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

12. El 29 de abril de 2020, como se menciona en la nota 13d), se estableció un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios de asesoría. Mediante este acuerdo se difirieron los pagos exigibles por un total de $184,854, de los cuales $55,457 corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto será liquidado mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs.

13. El 4 de junio de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott ubicado en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz. Derivado de lo anterior, Fibra Inn tiene el compromiso de liquidar un total de $254 dólares americanos por concepto de penalidad e indemnización por terminación anticipada si en un periodo de 48 meses Fibra Inn no cumple con las condiciones estipuladas en dicho acuerdo que se describen en la nota 20.

14. En el mes de julio de 2020, los Fideicomitentes y Fideicomisarios “B” y “C” del Fideicomiso CIB/3058 realizaron aportaciones en efectivo al referido Fideicomiso por un monto total de $6,061.

15. El 10 de agosto de 2020, como se menciona en la nota 18, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn relacionado con el cumplimiento del índice de servicio de la deuda. Lo anterior, como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn. Como resultado de dicha dispensa, El Fideicomiso DB/1616 podrá adquirir deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000 (de los cuales ya dispuso $197,705 al 31 de diciembre de 2020), para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance una utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización con un valor de $625,000 en cuatro trimestres o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

16. El 8 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 18, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de $157,500. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $100,000.

    En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de $157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de $85,050 y un tramo en dólares americanos equivalente a $72,450. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos mexicanos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel y de LIBOR más 3.50 puntos porcentuales una vez alcanzada la estabilización. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $54,000 y $2,192 dólares americanos.

    Los costos capitalizados asociados con ambos créditos ascienden a $4,444.

17. El 14 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 9, Fibra Inn recibió una oferta para la compraventa de los hoteles Wyndham Garden Silao-Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato, por un total de $160,000 más el Impuesto al Valor Agregado. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, esta transacción no se ha concretado, aunque la administración continúa implementando un plan activo de venta, como lo requieren las IFRS para la clasificación de estos hoteles como disponibles para la venta.

18. El 16 de octubre de 2020, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria se escindió y transmitió parte de su activo, pasivo y capital a una sociedad de nueva creación, quien, a su vez, en esa misma fecha, se fusionó con CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, subsistiendo ésta última como sociedad fusionante, derivado de

lo anterior y a partir de esta fecha, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple S.A. funge como Fiduciario de Fibra Inn (DB/1616).

19. El 30 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn concluyó la cancelación de 5,200,162 CBFIs equivalentes a $38,658 con un precio de referencia de Ps$4.99 por CBFI, de los cuáles $7,255 corresponden a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020.

20. El 19 de noviembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con Banorte para la administración del riesgo de volatilidad en la tasa de interés de los créditos contratados el 8 de octubre de 2020. El monto de referencia de los instrumentos es de $154,000 y $2,192 dólares americanos, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

21. Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, Fibra Inn realizó pagos por un total de $38,000 correspondientes al monto liquidable en efectivo del convenio por terminación anticipada del contrato de Asesoría firmado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. que se menciona en la Nota 13d).

22. Durante el ejercicio 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 1,135,302, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $8,451, los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Asimismo, Fibra Inn realizó la cancelación de un total de 25,715,617 CBFIs recomprados mediante el fondo de recompra por un valor total de $183,249, de los cuáles $7,255 correspondían a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados que aún no han sido cancelados por el Fideicomiso DB/1616, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 492,396,126 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $389,317.

23. Durante el ejercicio 2020, el Fideicomitente y Fideicomisario “B” del Fideicomiso CIB/3096 realizó aportaciones en efectivo por un total de $142,619, adicionalmente Fibra Inn realizó la venta y cesión de derechos fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3096 por un valor de $22,381 a favor del Fideicomitente y Fideicomisario “B”.

24. Negocio en marcha y efectos de la pandemia COVID-19

    El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 (“COVID-19”) como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la velocidad de la distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

    Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020 y con la información disponible a la fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

    - Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés de los treinta y ocho hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de 2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("*funds from operations*" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gastos financiero neto y fluctuación cambiaria) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de $(368,378) y $256,891, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

  a) Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2020, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.

  b) Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

  c) Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

  Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con $265,722 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

  a) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $104,127 y también se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot que se encuentra en construcción, por un monto de $177,583, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.

  b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra de tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo con lo que establece la IFRS 5, Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $144,641 por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción (ver nota 9).

  c) Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de $515,117.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a $383,155 (ver nota 17).

En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de $72,533 en la línea de crédito preferente de BBVA Bancomer al 31 de diciembre de 2020; la cual, está prevista que será dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta $400,000 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de $117,295 a través del Fideicomiso CIB/3096. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn puede cubrir sus pasivos circulantes 0.6 con el efectivo disponible, y podrá disponer de créditos adicionales, o utilizar los recursos provenientes de la recuperación del IVA y la venta de los hoteles para cubrir el 0.4 restante de manera holgada. La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios en el año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625 millones de pesos, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000 (de los cuales ya dispuso $197,705 al 31 de diciembre de 2020, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Servicio de Deuda, fue de -0.1 veces al 31 de diciembre de 2020.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que dicha recuperación dependerá de la velocidad de la distribución en México de la vacuna contra el virus, y que existe incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una recuperación económica gradual y por ende bajos niveles de ocupación hotelera actuales, Fibra Inn reconoció un deterioro de $768,971 y una disminución del superávit de $449,946 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.

Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $19,560 al 31 de diciembre de 2020.

Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

- Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019 sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2021, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Víctor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

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). La nota 3 incluye detalles de las políticas contables de los estados financieros consolidados.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso DB/1616 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) estimación para cuentas de cobro dudoso;

b) instrumentos financieros derivados;

c) las propiedades, mobiliario y equipo;

d) los activos disponibles para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;

e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

c) Negocio en marcha

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de negocio en marcha, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

d) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2020 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios mencionadas en la nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

ii. Participación No Controladora.

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

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

iii. Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

e) ***Moneda de registro, funcional y de informe***

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

f) ***Estado de resultados y de resultado integral***

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de (pérdida) utilidad bruta y de (pérdida) utilidad de operación, ya que lo considera una medida de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

g) ***Estado de flujos de efectivo***

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables-

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso DB/1616 son las siguientes:

a) ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Los sobregiros bancarios se presentan como otros pasivos.

b) ***Efectivo restringido***

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

c) ***Instrumentos financieros-***

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso DB/1616 tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Activos financieros Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

  El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso DB/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable. El detalle de los instrumentos financieros derivados se revela en la nota 17.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte del resultado integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

d) Propiedades, mobiliario y equipo-

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

e) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Fibra Inn utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

Cuando Fibra Inn incurre en una obligación por costos para desmantelar o retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en donde se ubica el activo o restaurar el activo subyacente en la condición requerida en los términos y condiciones del contrato, se reconoce una provisión medida bajo la IAS 37. En la medida que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso relacionado.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

Fibra Inn aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado en el estado consolidado de resultados.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera consolidado.

Las rentas variables que no dependen de un índice o de una tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos por arrendamiento relacionados se reconocen como un gasto en el periodo en que el evento condición que genera dichos pagos ocurren y son incluidos en el rubro de Costo por habitaciones y en Gastos de administración en el estado de resultados consolidados.

Como un método práctico, la IFRS 16 permite al arrendatario no separar los componentes del arrendamiento, y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y componentes asociados como uno solo. Fibra Inn no ha utilizado este método práctico. Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o componentes diferentes al arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación contenida en el contrato a cada uno de los componentes de arrendamiento sobre la base del precio individual relativo de cada uno de los componentes de arrendamiento y el precio de manera acumulada por aquellos componentes que no son de arrendamientos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de Fibra Inn. Generalmente, Fibra Inn utiliza su tasa de interés incremental de su financiamiento como tasa de descuento.

Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

– Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera consolidado.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Fibra Inn vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada)
- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Fibra Inn no ha realizado ajustes durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando Fibra Inn actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. Fibra Inn evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que Fibra Inn aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, Fibra Inn aplica los requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamientos recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento como parte del rubro ingreso de “Arrendamiento de inmuebles”.

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

f) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

g) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

h) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada período sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

i) 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.

j) 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 Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

k) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (1) identificación del contrato; (2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo al IFRS 16, como se menciona en el inciso e), de esta nota.

l) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso DB/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Adicionalmente, los Fideicomisos CIB/3097, CIB/3096 y CIB/3058, son considerados fideicomisos de administración en lugar de fideicomisos con actividad empresarial, los cuales son considerados transparentes para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no reconocen provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

m) 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.

n) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, basados y liquidables con instrumentos de patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

o) Pagos basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo-

Las transacciones por compensación a ciertos directivos con base en instrumentos de patrimonio se miden inicialmente a su valor razonable, y se revalúan al final de cada periodo de reporte, así como en su fecha de liquidación, debido a que no representan un incremento en patrimonio en su fecha de otorgamiento y liquidación. Los instrumentos de patrimonio son recomprados por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el mercado secundario para ser entregados a los directivos, por lo cual, Fibra Inn reconoce el pasivo correspondiente por dicha obligación. Fibra Inn reconoce cualquier cambio en el valor razonable del pasivo en el estado consolidado de resultados.

p) Pérdida básica y diluida por CBFI-

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

q) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

r) 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.

s) Activos disponibles para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como disponible para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como disponible para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en inventarios, activos financieros, activo por impuestos diferidos ni a los activos por beneficios a los empleados, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remedición se reconocen en el estado de resultados consolidado.

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.

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 administración 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.

Evaluación de negocio en marcha-

En la evaluación de si el supuesto de negocio en marcha es apropiado, la administración considera toda la información disponible acerca del futuro, la cual es por al menos, pero no se limita a, doce meses a partir del final del periodo de reporte. El grado de consideración depende de los factores en cada caso. Cuando Fibra Inn tiene un historial de operaciones rentables y acceso inmediato a recursos financieros, Fibra Inn puede alcanzar una conclusión de que la base contable de negocio en marcha es apropiada sin un análisis detallado. En otros casos, la administración pudiera necesitar considerar un amplio rango de factores relacionados a la rentabilidad actual y esperada, la calendarización de los pagos de su deuda y fuentes potenciales de financiamiento antes de que se satisfaga acerca de que la conclusión de negocio en marcha es apropiada.

Teniendo en cuenta todos los factores mencionados en la nota 1, numeral 24, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020 es válida, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616, 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 antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de Ley antes mencionada.

Evaluación de consolidación de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097-

Para determinar si se deben consolidar las inversiones en el patrimonio de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la administración evalúa si mantiene control sobre las mismas. Fibra Inn controla una inversión cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables de su involucramiento con la inversión y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos mediante su poder sobre la inversión. La administración considera que Fibra Inn tiene poder cuando mantiene los derechos sustantivos para dirigir las actividades relevantes de la inversión en el patrimonio.

Fibra Inn ha determinado que consolidará los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2020, debido a que mantiene un derecho de tanto sobre la propiedad que es objeto de inversión bajo la administración de dicho fideicomiso; lo cual, representa un derecho sustantivo único y ejercible en el momento en que se decida hacerlo.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles 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 de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

5. Cambios en políticas contables significativas-

En el año en curso, Fibra Inn ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 16 COVID-19, Concesiones en renta relacionadas.

Las modificaciones introducen un método práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El método práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

a. El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.

b. Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y

c. No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no existe un impacto por la entrada en vigor de esta mejora a la IFRS 16, debido a que no han existido reducciones en los pagos de los arrendamientos que mantiene contratados como arrendatario.

Adicionalmente, Fibra Inn adoptó las siguientes interpretaciones modificadas, las cuales no tuvieron efectos en los estados financieros consolidados en el año en curso:

- Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 – Definición de material
- Modificaciones a la IFRS 3 – Concepto de negocio
- Modificaciones a la IFRS 4 – Contratos de Seguros en la aplicación de la IFRS 9, Instrumentos Financieros
- Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia
- Modificaciones al marco conceptual de IFRS

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2020	2019
Efectivo en bancos	$ 87,374	$ 86,456
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)	178,348	467,093
	265,722	553,549
Fondo de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago (1) y (2)	36,950	10,090
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$302,672	$563,639

(1) Al 31 de diciembre de 2020, este saldo corresponde a: i) Fideicomiso constituido por el Fideicomiso CIB/3097 con la finalidad de cubrir cualquier sobrecosto relacionado con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, este Fondo será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto disponga del total de los recursos disponibles en el Tramo 1 del crédito contratado en un plazo máximo de 21 meses contados a partir de enero 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este Fideicomiso asciende a $36,000; y, ii) Fideicomiso constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar un total de $40,000, más el Impuesto al Valor Agregado que resulte, correspondientes al Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados al vendedor conforme se cumplan ciertas condiciones por parte del vendedor. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este Fideicomiso asciende a $950.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al Fondo de Reserva que se menciona en la nota 18, mismos que se utilizarían para el pago de intereses si así se requería o bien se procede a la devolución a la fecha de liquidación de la deuda bancaria con BBVA Bancomer. El 25 de febrero de 2020 se liquidó el saldo insoluto con BBVA Bancomer, por lo que, el saldo de este Fondo de Reserva fue devuelto a Fibra Inn el 6 de marzo de 2020.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2020 y 2019, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en

cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales, cuyo vencimiento es de 1 día.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2020	2019
Activo no circulante		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin [1]	$20,063	$ -
Total efectivo restringido no circulante	$20,063	$ -

[1] Fideicomiso constituido con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del Contrato de Apertura de Crédito Simple firmado por CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell. Este Fondo de Reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada.

7. Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

	2020	2019
Clientes por servicios hoteleros	$34,197	$79,337
Otras cuentas por cobrar	3,938	6,527
	38,135	85,864
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(18,575)	(11,321)
	$19,560	$74,543

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	$11,321	$ 5,453
Deterioro de activos financieros	8,500	12,480
Aplicaciones	(1,246)	(6,612)
Saldo final	$18,575	$11,321

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se estimaron saldos de cobro dudoso por $8,500 y $12,480, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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

	2020	2019
Al corriente	4.7%	8.7%
De 1 a 30 días	7.8%	11.6%
De 31 a 60 días	16.4%	17.5%
De 61 a 90 días	25.1%	26.8%
De 91 a 120 días	48.2%	38.2%
De 121 a 150 días	51.7%	54.7%
De 151 a 180 días	72.7%	74.9%
De 181 en adelante	100.0%	100.0%

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Terrenos	$1,696,233	$ 1,825,870
Edificios	6,413,893	6,503,083
Componentes de edificios	362,644	343,584
Maquinaria y equipo	367,238	311,923
Mobiliario y equipo	477,281	406,808
	9,317,289	9,391,268
Construcciones en proceso	1,769,756	2,232,694
Subtotal	11,087,045	11,623,962
Menos depreciación acumulada	(4,305)	(2,944)
Menos deterioro acumulado de propiedades	(1,742,620)	(1,249,113)
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	$9,340,120	$10,371,905

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2020		2019	
	Deterioro, neto	Déficit	Deterioro, neto	Déficit
Terreno	$102,211	$127,760	$ 20,420	$ 90,910
Edificio	666,760	322,186	172,743	438,644
	$768,971	$449,946	$193,163	$529,554

Los valores razonables fueron preparados de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue, con apoyo de valuadores externos independientes:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, porcentajes de ocupación promedio que oscilan entre 30% y 65% para los primeros 2 años de recuperación derivado del COVID-19 y posteriormente entre 40% y 80, tasas de crecimiento que varían de acuerdo al tipo de segmento de hotel en base a una inflación del 3.5% al 4.0%; en ciertas propiedades se les adiciona una sobretasa del 1%; la reserva de mantenimiento para propiedades (CAPEX por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.5% sobre los ingresos netos de operación (NOI por sus siglas en inglés), entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.0% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización “cap rate” de 8.5% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2020 y 2019, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por $114,520 y $237,662, respectivamente, representados en 6 y 11 propiedades, respectivamente. Sin embargo, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros.
- Los cambios prospectivos en supuestos claves se derivan en los ajustes a la tarifa promedio y el porcentaje de ocupación a largo plazo de plazas poco crecimiento o con crecimiento moderado y originado principalmente por la pandemia COVID-19, que ha modificado las expectativas y necesidades de los viajeros de negocios, así como, todo lo relacionado con la estabilización de la economía mundial, y en segunda plano el crecimiento de mercados paralelos, mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, y los impactos de cambios sociales, ambientales y el cambio de gobierno.

- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso DB/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y una baja en la ocupación por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento

La administración ha determinado que la tasa de descuento es una de las variables más sensibles y que mayormente impactaría en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 11%, al 31 de diciembre de 2020, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	**Valor razonable de los hoteles en operación**	**Efecto en valor razonable**
+ 50 puntos base		$(235,750)
Sin cambio	$7,534,691	-
- 50 puntos base		$245,923

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2020, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	**Valor razonable de los hoteles en operación**	**Efecto en valor razonable**
+ 10%		$1,012,557
Sin cambio	$7,534,691	-
- 10%		$(1,011,583)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y por ello el ingreso por cuarto disponible ("*Rev Par"* por sus siglas en inglés), tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Al 31 de diciembre de 2020, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	**Valores razonables de los hoteles en operación**	**Efecto en valor razonable**
+ 10%		$801,251
Sin cambio	$7,534,691	-
- 10%		$(800,435)

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se concluyeron remodelaciones a hoteles del portafolio por $192,108 y $58,760, respectivamente.

Durante 2020 y 2019, se dieron de baja activos por $14,042 y $246,752, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo por $632 y $234,000 en los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, y como se menciona en la nota 9, se reclasificaron al rubro de Activo disponible para la venta un monto total de $80,281 y $357,189.

El costo de las propiedades incluye $48,099 y $101,001 de costos de intereses capitalizados durante 2020 y 2019, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones en nuevos proyectos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por $1,610,127 y $1,900,117, respectivamente; y, en inversiones por conversión de marca y remodelaciones del portafolio actual de $159,629 y $332,577, respectivamente.

El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle. El valor total de la huella representa un monto de $222,200, de los cuales $55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de marzo de 2016 y la diferencia en la fecha antes mencionada. Al 31 de diciembre de 2020, la inversión erogada en la construcción del hotel asciende a $1,069,384 del saldo de construcciones en proceso.

El 5 de octubre de 2018, Fibra Inn concluyó la adquisición de un terreno ubicado en Playa del Carmen por un monto de $286,721. Dicho terreno forma parte del Fideicomiso CIB/3058 que es un proyecto de co-inversión, el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera. Al 31 de diciembre de 2020 el valor total erogado por la inversión asciende a $318,543 y se encuentra registrado como parte de las construcciones en proceso.

El 10 de enero de 2019, mediante el fideicomiso CIB/3096, se firmó un contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas respecto al hotel The Westin Monterrey Valle. Del precio anteriormente convenido en la promesa de compra venta, fueron negociados $40,000 adicionales para que el precio final de la transacción sea de $740,000. Una vez que el hotel se encuentre en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un earnout basado en la NOI sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir de la apertura del hotel. La operación de compra venta incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

El 25 de enero de 2019, se cumplieron las cláusulas suspensivas establecidas en el contrato de compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de $630,000 que forman parte del precio final. Adicionalmente, se han realizado pagos por concepto de escrituración y otros gastos relacionados con la compraventa por un total de $23,544. El 13 de febrero de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el hotel The Westin Monterrey Valle, en esta misma fecha se acordó el descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de $8,000 por lo que el Precio Fijo del hotel fue de $732,000. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago "*Escrow"* para el pago de $40,000 al vendedor, dicho *Escrow* será liberado en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El día 20 de febrero de 2020, el hotel The Westin Monterrey Valle inició sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del Escrow asciende a $950 y se encuentra reconocido en el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo que se menciona en la nota 6. El total de erogaciones efectuadas y relacionadas con la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle ascendieron a $817,113.

El 15 de mayo de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico con un precio de venta total de $99,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 12 de septiembre de 2019, esta operación de compraventa fue concluida, a la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $89,777. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $7,828 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia.

Durante el mes de junio de 2019, se cumplieron las condiciones estipuladas el contrato de Opción de Compra y Ajuste de precio (*Earn-Out*) para ejercer el pago del dicho *Earn-Out* por la compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua efectuada en abril de 2016, consistente en un pago que resulte de aplicar una tasa del 10.04% sobre la Utilidad Neta de Operación que exceda de $24,378 ajustado por la inflación. El monto del *Earn-Out* pagado por Fibra Inn ascendió a $44,016 mismo que fue reconocido en el rubro de otros Otros (ingresos) costos, neto del estado consolidado de resultados.

El 22 de julio de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel City Express Chihuahua con un precio de venta total de $95,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $120,049. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $5,179 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de $40,583.

El 10 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Tecnológico Norte (antes Hotel City Junior Chihuahua) con un precio de venta total de $40,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $34,000. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $2,500 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de $621.

El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2019	Adiciones	Capitali-zaciones	Bajas	Activo disponible para la venta	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Terrenos	$ 1,825,870	$ -	$ 84,000	$ -	$ (80,000)	$ (5,877)	$(127,760)	$ 1,696,233
Edificios	6,503,083	2,422	594,799	-	(173,572)	(190,653)	(322,186)	6,413,893
Componentes de edificio	343,584	3,358	105,621	(6,654)	(54,985)	(28,280)	-	362,644
Maquinaria y equipo	311,923	8,809	70,963	(2,184)	(21,338)	(935)	-	367,238
Mobiliario y equipo	406,808	10,408	153,838	(2,342)	(29,126)	(62,305)	-	477,281
Construcciones en proceso	2,232,694	557,952	(1,009,221)	(11,669)	-	-	-	1,769,756
	$11,623,962	$ 582,949	$ -	$ (22,849)	(359,021)	$(288,050)	$(449,946)	$11,087,045

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2018	Adiciones	Capitali-zaciones	Bajas	Activo disponible para la venta	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	$ 2,038,607	$ -	$ -	$ (68,227)	$ (53,600)	$ -	$ (90,910)	$ 1,825,870
Edificios	7,466,572	2,698	18,003	(262,562)	(265,225)	(17,759)	(438,644)	6,503,083
Componentes de edificio	440,195	1,135	12,795	(36,077)	(45,688)	(28,776)	-	343,584
Maquinaria y equipo	345,956	14,421	10,557	(28,890)	(10,649)	(19,472)	-	311,923
Mobiliario y equipo	469,942	23,771	17,405	(36,868)	(14,168)	(53,274)	-	406,808
Construcciones en proceso	945,926	1,345,528	(58,760)	-	-		-	2,232,694
	$11,707,198	$1,387,553	$ -	$(432,624)	$(389,330)	$(119,281)	$(529,554)	$11,623,962

El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2019	Gasto por depreciación	Bajas	Activo disponible para la venta	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2020
Terrenos	$ 315,907	$ -	$ -	$ -	$102,211	$ (5,877)	$ 412,241
Edificios	933,206	94,638	-	(173,572)	666,760	(190,653)	1,330,379
Componentes de edificios	-	89,206	(5,941)	(54,985)	-	(28,280)	-
Maquinaria y equipo	-	23,660	(1,387)	(21,338)	-	(935)	-
Mobiliario y equipo	2,944	93,990	(1,479)	(28,845)	-	(62,305)	4,305
	$1,252,057	$ 301,494	$ (8,807)	$(278,740)	$768,971	$(288,050)	$1,746,925

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2018	Gasto por depreciación	Bajas	Activo disponible para la venta	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	$ 320,397	$ -	$ (13,685)	$ (11,225)	$ 20,420	$ -	$ 315,907
Edificios	781,379	132,886	(115,127)	(20,916)	172,743	(17,759)	933,206
Componentes de edificios	-	54,656	(25,880)	-	-	(28,776)	-
Maquinaria y equipo	-	38,225	(18,753)	-	-	(19,472)	-
Mobiliario y equipo	1,990	72,630	(18,402)	-	-	(53,274)	2,944
	$1,103,766	$ 298,397	$(191,847)	$ (32,141)	$193,163	$(119,281)	$1,252,057

9. Activos disponibles para la venta-

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico aprobó la estrategia de desinversión de activos no estratégicos. Como parte de esta estrategia la administración de Fibra Inn inició un proceso de disposición de varias propiedades, firmando los siguientes acuerdos de compraventa durante los ejercicios 2020 y 2019.

El 27 de noviembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Wyndham Garden León Centro Max con un precio de venta total de $140,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 11 de febrero de 2020, se llevó a cabo la operación de venta de este hotel. El 19 de diciembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Aloft Guadalajara con un precio de venta total de $258,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 14 de febrero de 2020, se llevó a cabo la operación de venta de este hotel.

Los efectos de las ventas de los activos disponibles para la venta están reconocidos en la pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo. Derivado de estas ventas se incurrieron en costos por disposición por un total de $27,802.

El 14 de octubre de 2020, Fibra Inn recibió una propuesta formal de compraventa no vinculante para ninguna de las partes para los hoteles Wyndham Garden Silao Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato con un precio de venta total de $160,000 más el Impuesto al Valor Agregado. Derivado de la operación de compraventa, Fibra Inn pudiera incurrir en gastos por la disposición de estos hoteles por un total de $16,156 por concepto de indemnización a la franquicia Wyndham Garden, comisiones por venta, entre otros. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados no se ha firmado algún contrato de promesa de compraventa vinculante para las partes derivado de esta oferta.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos disponibles para la venta se integran de la siguiente manera:

	Segmento de negocio	2020	2019
Hotel Wyndham Garden León Centro Max	Servicio limitado	-	$126,836
Hotel Aloft Guadalajara	Servicio selecto	-	229,753
Hoteles Wyndham Garden Bajío (2)	Servicio limitado	80,000	-
Otros activos (1)		934	600
Totales		80,934	$357,189

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este saldo corresponde a equipo de transporte que se espera sea vendido durante 2021 y 2020, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2020, este saldo corresponde a los hoteles Wyndham Garden Silao Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato, mismos que se espera sean vendidos en su conjunto en la misma operación de compraventa. El valor razonable de los hoteles se determinó tomando en cuenta el costo histórico de los terrenos al momento de la compraventa.

10. Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	$ -	$ 5,414	$ 5,414
Depreciación del ejercicio	-	(2,184)	(2,184)
Bajas de activos por derecho de uso – neto	-	(830)	(830)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	2,400	2,400
Altas	11,556	1,841	13,397
Bajas	-	(290)	(290)
Depreciación del ejercicio	(183)	(1,677)	(1,860)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	$11,373	$ 2,274	$13,647

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	$ -	$ 5,414	$ 5,414
Bajas	-	(830)	(830)
Intereses generados	-	435	435
Pagos de arrendamiento	-	(2,519)	(2,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	2,500	2,500
Bajas		(247)	(247)
Altas	11,556	1,841	13,397
Intereses generados	106	251	357
Pagos de arrendamiento	-	(1,948)	(1,948)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	$11,662	$ 2,397	$14,059

iii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	2020	2019
Intereses por pasivos por arrendamientos	$ 357	$ 435
Depreciación de activo por derecho de uso	$1,860	$2,184

iv) Montos reconocidos en el estado de flujos de efectivo:

	2020	2019
Total de pagos por arrendamientos	$1,948	$2,519

v) Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn reconoció en su estado consolidado de resultados gastos por arrendamientos de corto plazo por $6,222.

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2020 y 2019 ascendieron a $17,801 y $97,793, respectivamente. El monto de las rentas se analiza y se autoriza semestralmente.

Derivado de la emergencia sanitaria por COVID-19, durante el ejercicio 2020, Fibra Inn estableció un nuevo esquema para el cobro de arrendamientos de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., disminuyendo la renta fija y la renta variable para obtener un margen cercano al 7% de EBITDA sobre los ingresos de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Esta modificación entró en vigor durante el segundo semestre de 2020, estableciendo la revisión y ajuste de manera semestral de la renta fija y renta variable. El arrendamiento de espacios será cobrado tomando en consideración la totalidad de los ingresos y los resultados de operación relacionados con los espacios otorgados en arrendamiento. Derivado de lo anterior, el total de los ingresos por arrendamiento de espacios por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 ascendió a $11,889, de los cuales $8,394 corresponden al arrendamiento de espacios bajo el esquema anterior y $3,495 millones con el nuevo esquema a partir del segundo semestre del ejercicio 2020.

A continuación, se muestran los vencimientos de los cobros mínimos de arrendamiento donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	$ 7,872
1 a 2 años	8,171
2 a 3 años	8,482
3 a 4 años	8,804
4 a 5 años	9,138
Más de 5 años	88,814
	$131,281

11. Anticipos para compra de propiedades –

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de $78,750 y $74,339, respectivamente, que se integran como sigue:

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó $27,300 a la firma del Fideicomiso Irrevocable 1451028243 para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del Fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. Una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física. El 10 de enero de 2019, se modificó y se reexpresó el fideicomiso mencionado, para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión de los inmuebles y área del hotel. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn ha realizado erogaciones relacionadas con este proyecto por un monto de $48,339 y $43,940, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso Irrevocable no ha iniciado el desarrollo del proyecto de inversión, en consecuencia, el anticipo otorgado para el desarrollo del hotel sigue vigente

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por $3,111 y $3,099, respectivamente.

12. Activos intangibles y otros activos-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

	2020	**2019**
Activos intangibles, neto	$68,147	$74,406
Depósitos en garantía	6,464	5,998
	$74,611	$80,404

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$31,516	$32,446
Software	100,320	87,156
	131,836	119,602
Menos amortización acumulada	63,689	45,196
	$68,147	$74,406

En octubre de 2019, Fibra Inn canceló un total de $860 correspondiente al derecho de uso de marca del hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico. Adicionalmente, se cancelaron otros derechos de uso de marca por franquicias de hoteles que no fueron desarrollados por un total de $1,817.

Durante el mes de mayo de 2019, Fibra Inn adquirió el Derecho de uso de marca del Marriott Tribute por un monto de $791.

Durante el mes de enero de 2020, Fibra Inn adquirió el Derecho de uso de marca del hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $1,018.

En enero de 2020, Fibra Inn canceló un total de $639 por los derechos de uso de marca del hotel Wyndham Garden León Centro- Max.

El 4 de junio de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriot Coatzacoalcos ubicado en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriott Switzerland Licensing Company, S.A.R.L, debido a lo anterior, Fibra Inn canceló un total de $1,309 por los derechos de uso de marca del hotel.

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de $20,563 y 14,235.

Durante el ejercicio 2020 y 2019, Fibra Inn realizó erogaciones por un total de $13,287 y $29,341, respectivamente, para la migración a una nueva versión de la herramienta SAP. El proceso de implementación del nuevo sistema terminó el día 21 de agosto de 2020, el total de la inversión ascendió a $42,628. A partir de esta fecha, la versión del sistema SAP anterior dejó de estar activo en ambiente productivo, por lo que el saldo pendiente por amortizar fue reconocido en el estado consolidado de resultados por un total de $8,306.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2020	2019
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos (1)	$ 2,136	$64,259
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas (2)	352,185	598,761
Servicio de contabilidad y administración (5)	26,377	32,069
Gastos por intereses (7)	8,816	-
Gastos de regalías Casa Grande (6)	274	516
Ingresos con partes relacionadas:		
Ingresos por hospedaje	$ 581	$ 1,957
Ingresos por arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles (3)	13,065	89,007
Ingresos por intereses (4)	3,971	4,533
Otros ingresos (8)	25,000	-
Reembolso de gastos	847	5,201

(1) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, como se menciona en el inciso d) de esta nota.

(2) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal como se menciona en la nota 1(i) y 1(ii), así como, los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas. Adicionalmente, y por el ejercicio 2019, con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de $12,070.

(3) Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv) y 1(vi) y por arrendamiento de oficinas con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

(4) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616.

(5) Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de contabilidad y administración como se menciona en la nota 1(iii) y 1(vii).

(6) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande como se menciona en la nota 1(v).

(7) Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

(8) Ingreso con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2020	2019
Corto plazo		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	$39,955	$11,946
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	-	1
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	89	95
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)	1	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5) (6)	52,850	9,552
Tactik Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V. (3)	9	-
	$92,904	$21,594
Largo plazo		
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	$47,754	$57,722
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	-	33,196
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)	-	2,400
	$47,754	$93,318

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios y el préstamo por capital de trabajo a corto plazo.

(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso DB/1616.

(3) Derivado por servicios de hospedaje.

(4) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso DB/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2020, estos préstamos se realizan a un plazo menor o igual a 1 año.

(5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

(6) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden $25,000 derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2020	2019
Corto plazo		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1) (5)	$17,608	$ 54,902
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)	23,251	8,977
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)	6,611	964
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)	18,786	15,095
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (4)	2,748	2,584
Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. (7)	429	733
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2)(6)	92,782	61,147
	$162,215	$144,402

(1) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

(2) Servicios de gestión hotelera y por la terminación anticipada de los contratos de gestión hotelera por los hoteles vendidos.

(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(4) Servicios especializados.

(5) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

(6) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo corresponde a una cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.

(7) Servicios de contabilidad y administración.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

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

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por $143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por $66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta $50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por $75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafo de este inciso por $43,470 los cuales fueron reconocidos en los gastos de operación con un correspondiente abono en el patrimonio por $30,429, y en el pasivo por $13,041. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles. Debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por $20,789, con un correspondiente abono en el patrimonio por $14,552 y un abono en el pasivo por $6,237.

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a $184,854 liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de $184,854 de los cuales $55,457 corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de $2,136, con un correspondiente abono en el patrimonio por $1,494, y en el pasivo por $642.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de $38,000 correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa $17,457 y $54,815, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan $129,397 y $127,903, respectivamente.

e. Subarrendamiento del hotel The Westin Monterrey Valle

El 20 de febrero de 2020, entró en vigor el contrato de subarrendamiento de espacios entre el Fideicomiso DB/1616 y Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. para la operación de servicios distintos al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

f. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras –

a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso DB/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la Internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor ") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por la subsidiaria administradora (AAFI).

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a dividendos pagados durante 2017 a 2019. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 13 de los estados financieros consolidados, por lo que fueron reconocidos en el patrimonio $30,429, que representan el 70% liquidable en CBFIs del Fideicomiso DB/1616. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en el patrimonio $14,552 en el ejercicio 2019, correspondiente al 70% liquidable en CBFIs del Fideicomiso DB/1616.

Como se menciona en la nota 13, el pasivo es exigible y pagadero durante 2020, la contraprestación exigible en instrumentos de patrimonio será liquidado mediante la entrega de 11,226,920 que representan un total de $129,397. Como parte de esta transacción, el resto de los CBFIs emitidos y en Tesorería que representan 2,773,080 deberán ser cancelados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en CBFI´s representa $129,397 y $127,903, respectivamente.

c. El 29 de abril de 2019, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 26 de abril de 2018 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de $129,193. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

d. Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio y los resultados acumulados del Fideicomiso DB/1616 ascendieron a $6,171,563 y $(1,474,043), respectivamente, sin embargo, debido a que el 4 de octubre de 2019 fueron cancelados 10,475,815 CBFIs que habían sido recomprados durante el ejercicio 2019 por un monto de $116,599, se realizó una reclasificación de patrimonio a los resultados acumulados por dicho monto, ocasionando que los saldos de patrimonio y resultados acumulados resultaran en $6,054,964 y $(1,357,444), respectivamente, al 31 de diciembre de 2019. Dicha reclasificación no implicó modificaciones al patrimonio neto de Fibra Inn.

e. Durante el mes de enero de 2020, Fibra Inn canceló un total de 20,515,455 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2020, con un valor total de $144,591.

f. El 30 de junio de 2020, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 29 de abril de 2019 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de $70,828. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

g. El 30 de octubre de 2020, Fibra Inn concluyó la cancelación de 5,200,162 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2020 con un valor total de $38,658, de los cuáles $7,255 corresponden a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020.

h. Durante los ejercicios 2020 y 2019, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 y 25,889,997 CBFIs, respectivamente, por un valor de $8,451 y $185,552, respectivamente, con precio promedio de $7.93 y $7.17 en cada ejercicio por CBFI valuados al momento de la recompra.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de CBFIs ascendió a 492,620,026 y 518,335,643, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encontraban 869,763,126 de CBFIs en tesorería. Los CBFIs en tesorería representan: a) el 11 de mayo de 2018 fueron suscritos 900,000,000 de CBFis de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874, b) el 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso b) anterior y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a. Con fecha del 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $93,733 con un factor de Ps$0.1806 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2019, a un total de 518,993,783 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

b. Con fecha del 26 de abril de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $81,133 con un factor de Ps$0.1569 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2019, a un total de 517,099,146 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019.

c. Con fecha del 23 de julio de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $37,942 con un factor de Ps$0.0739 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 513,115,754 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019.

d. Con fecha del 22 de octubre de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $31,198 con un factor de Ps$0.0631 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 494,106,428 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019.

e. Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2020, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	**Precio**	**Patrimonio**
2013		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$3,005,363
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	1,773,820
		4,779,183
Gastos de emisión		(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		$4,541,784
2014		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	$2,832,162
Gastos de emisión		(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		$2,750,810

	Precio	Patrimonio
2016		
Aportación en especie:		
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	$ 55,500
Total emisión CBFIs en 2016		$ 55,500
2018		
Aportación en efectivo:		
94,236,874 CBFIs emitidos	11.10	$1,046,029
Gastos de emisión		(29,306)
Total emisión CBFIs en 2018		$1,016,723

Reservas –

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye la reserva por pago de compensación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP) por concepto de la contraprestación acordada como parte del programa de Internalización descrita en la nota 13. Al 31 de diciembre de 2020, los 14,000,000 de CBFIs se mantienen en Tesorería.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020, la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora

La participación no controladora comprende la aportación de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096, CIB/3097, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de estos. Durante los ejercicios de 2020 y 2019, los otros socios realizaron aportaciones por $171,061 y $540,818, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las aportaciones de otros socios ascienden a $937,498 y 766,437, respectivamente.

15. Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso DB/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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al impuesto sobre la renta (“ISR”) en México. Adicionalmente, las subsidiarias CIB/3096; CIB/3097 y CIB/3058, califican para ser tratados como entidades transparentes en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

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.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2020	2019
Impuesto a la utilidad causado	$2,533	$8,420
Impuesto a la utilidad diferido	4,283	(3,105)
Impuestos a la utilidad	$6,816	$5,315

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se mencionan a continuación:

	2020	2019
Provisiones y pasivos acumulados	$5,277	$6,723
Beneficio a los empleados	117	78
Equipo de oficina y equipo de cómputo	42	40
Total de activo diferido	5,436	6,841
Equipo de transporte	276	460
Ingresos pendientes de cobro	10,247	7,185
Total de pasivo diferido	10,523	7,645
Pasivo diferido, neto	$(5,087)	$ (804)

16. Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2020	2019
Importe de las obligaciones por beneficios definidos	$260	$206
Costo laboral del servicio actual	55	48
Beneficios pagados	(179)	(8)
Ganancias actuariales	255	14
Pasivo neto proyectado	$391	$260

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2020	2019
Costo del periodo:		
Costo laboral del servicio actual	$38	$31
Intereses sobre la obligación	17	17
Costo del periodo	$55	$48

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2020	2019
Tasa de descuento	6.25%	7.25%
Incremento salarial	5.00%	5.00%
Inflación	4.50%	4.50%

c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	2020	2019
Beneficios de corto plazo	$25,058	$34,320
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y liquidable en efectivo	1,317	5,488
	$26,375	$39,808

- Durante el mes de enero de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $943 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$9.43 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.
- Durante el mes de abril de 2019, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $810 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$8.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.
- Durante el mes de junio de 2019, diversos Directores de Fibra Inn recibieron como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 256,664 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $1,959 de los cuales 89,832 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$7.64 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.
- Durante el mes de diciembre de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $710 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$7.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.
- Durante el mes de abril de 2020, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $525 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$5.25 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.
- Durante el mes de diciembre de 2020, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 170,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $760 de los cuales 59,500 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$4.47 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

- Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso DB/1616 reconoció bajo el alcance de IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones* liquidable en patrimonio un importe de $6,669; así como, un beneficio de $944, liquidable en efectivo por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de $3,375 por dichos planes basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo.

d. Beneficios por terminación

Derivado de la pandemia COVID-19, Fibra Inn llevó a cabo terminaciones laborales en el ejercicio 2020 que representaron un 26% de su fuerza laboral total, las cuales conllevaron el reconocimiento de $3,018 por gastos de indemnizaciones.

17. Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

a. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso DB/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo, cuentas por pagar y obligaciones de deuda de corto plazo (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito y las obligaciones de deuda bancarias de largo plazo se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2020 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2020	**Valor razonable 2020**	**Valor en libros 2019**	**Valor razonable 2019**
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$322,735	$322,735	$563,639	$563,639
Medidos a costo amortizado:				
Clientes y otras cuentas por cobrar	19,560	19,560	74,543	74,543
Partes relacionadas	140,658	140,658	114,912	114,912
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Proveedores	$127,692	$127,692	$ 90,252	$ 90,252
Acreedores diversos	4,037	4,037	77,437	77,437
Partes relacionadas	162,215	162,215	144,402	144,402
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	3,375	3,375	-	-
Intereses por pagar	148,538	148,538	136,062	136,062
Deuda bancaria	866,043	866,043	397,985	397,985
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,220,828	3,725,908	3,227,309	3,553,709
Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales				
Instrumentos financieros derivados	57,033	57,033	-	-

Jerarquía de valor razonable

Los diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable se definen 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).

La tabla siguiente presenta el valor razonable de los instrumentos financieros pasivos no circulantes:

	Nivel 1	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
31 de diciembre de 2020				
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(3,725,908)	-	-	$(3,725,908)
Deuda bancaria	-	(866,043)	-	$ (866,043)
Instrumentos financieros derivados	-	(57,033)	-	$ (57,033)
31 de diciembre de 2019				
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(3,490,050)	-	-	$(3,490,050)

b. Administración de riesgos financieros

Políticas de administración de riesgos financieros

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 pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2020 fue de $3,168,148 (en 2019 de $3,163,650) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por $31,852 (en 2019 de $36,350), la cual representó 30.5% en 2020 (26.6% en 2019) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio 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 analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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 DB/1616 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 están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn no se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell mencionados en la nota 18 cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 93% de la deuda bancaria pactada a tasa variable respectivamente. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	**Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2020**	**Efecto en resultados**
+ 100 puntos base		$(40,772)
Sin cambio	$4,077,172	-
- 100 puntos base		$40,772

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tuvo contratado con BBVA Bancomer y Banorte un instrumento financiero derivado para cubrir $816,239 (93%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de $57,033.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2020:

			Valor razonable Pasivo	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2020**	**2019**
BBVA Bancomer	$337,190	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE	$31,590	$ -
BBVA Bancomer	$281,344	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.70% y recibe LIBOR	$18,938	$ -
Banorte	$154,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE	$ 5,607	$ -
Banorte	$ 43,705	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.07% y recibe LIBOR	$ 898	$ -

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial activo / pasivo	$ -	$21,035
Efecto inicial del valor razonable del instrumento financiero derivado	(31,316)	-
Porción inefectiva reconocida en resultados	(113)	(5,643)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	(27,962)	(8,601)
Pago por liquidación de instrumentos financieros derivados	2,358	(6,791)
Saldo final pasivo	$(57,033)	$ -

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es:

	2020	2019
Dólares americanos:		
Activos financieros	$ 2,753	$ 3,009
Pasivos financieros	(2,210)	(293)
Posición financiera, neta	$ 543	$ 2,716
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	$10,825	$51,258

b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2020	2019
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	$19.9352	$18.8727

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% 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 2020, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%	$11,911	$1,086
Sin cambio	$10,825	-
- 10%	$9,739	$(1,086)

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 hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, por tipo de cliente:

	2020	2019
Clientes empresariales	$10,427	$30,080
Tarjetas de crédito	2,444	7,100
Agencias de viajes	17,834	40,422
Líneas aéreas	3,492	1,735
	$34,197	$79,337

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

	Bruto 2020	Deterioro 2020	Bruto 2019	Deterioro 2019
Al corriente	$ 7,489	$ (737)	$43,368	$ (269)
Vencido de 0 a 30 días	687	(278)	4,199	(421)
Vencido de 31 a 120 días	2,578	(2,322)	11,158	(1,039)
Vencido de 121 a 180 días	4,064	(3,603)	5,515	(4,029)
Vencido a más de 180 días	19,379	(11,635)	15,097	(5,563)
	$34,197	$(18,575)	$79,337	$(11,321)

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2020:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$127,692	$ -
Acreedores diversos	4,037	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	162,215	-
Intereses por pagar	148,538	-
Compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3,375	-
Pasivo por arrendamiento	2,480	11,579
Deuda bancaria	-	866,043
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,220,828
	$448,337	$4,098,450

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros 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 fijo y 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 el pago a Fibra Inn.

	Menos de 1 año	1-3 años	4-5 años	6-7 años	8-10 años
31 de diciembre de 2020					
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$ -	$ -	$ -	$3,200,000	$ -
Deuda bancaria	-	88,398	101,631	141,938	545,205
Pasivo por arrendamiento	2,480	5,624	5,447	508	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	383,155	1,141,012	745,144	462,123	47,610

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8.

18. Deuda a corto plazo y largo plazo-

Obligaciones bancarias

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIE28 más 150 puntos base

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de $177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso DB/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

En esta misma fecha, Fibra Inn y BBVA Bancomer constituyeron un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago (Fondo de Reserva) con una aportación inicial de $1 y cuya finalidad es el pago de intereses del Contrato de Crédito por un monto equivalente a seis meses de intereses de cada disposición realizada.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el primer párrafo anterior, por $123,000, con vigencia de 36 meses, a partir de esta fecha, con esta ampliación la línea de crédito asciende a $300,000. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE28 más 150 puntos base. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

El 12 de febrero de 2019 se dispuso de este crédito en cuenta corriente por $200,000, generando intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Dichos recursos se destinaron para al proyecto Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta disposición, se realizó una aportación al Fondo de Reserva mencionado en el párrafo segundo de esta nota por un monto de $10,090, mismos que serán devueltos al momento de liquidar el principal más intereses del crédito. Los costos relacionados con esta disposición fueron por un monto de $3,108. El saldo de este Fondo de Reserva se presenta como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado la disposición realizada cuyo vencimiento es en mayo de 2021. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto de $200,000 de esta línea de crédito, asimismo, el 6 de marzo de 2020, Fibra Inn recibió la devolución del Fondo de Reserva mencionado en este párrafo.

Línea de crédito con Actinver basada en TIIE28 más 250 puntos base

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta $200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE28 más 250 puntos base.

El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso $100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver, esta disposición no generó cargos por comisión por disposición. El 23 de agosto de 2019 dispuso $100,000 adicionales, para tener la totalidad de la línea de crédito. Ambas disposiciones generan intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado las disposiciones realizadas durante 2019 cuyo vencimiento son en marzo y mayo de 2020, respectivamente. El 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de $200,000 del saldo insoluto correspondiente a esta línea de crédito.

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIE28 más 2.85% y basada en TIIE 91 más 2.40%

El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por $612,000, este crédito consta de dos Tramos como sigue: i) Tramo 1 por la cantidad de $560,000; y, ii) Tramo 2 por la cantidad de $52,000, cuyo destino es la construcción y gastos preoperativos de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obligó a realizar el 31 de enero de 2021 los actos jurídicos necesarios para convertir $280,000 a dólares americanos a un tipo de cambio de Ps$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $539,467.

En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por $140,000 cuyo destino es financiar el Impuesto al Valor Agregado derivado de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de la totalidad del crédito. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago con Derechos de Cobro con BBVA Bancomer con la finalidad de cubrir cualquier sobrecosto relacionado con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, este fondo será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto disponga del total de los recursos disponibles en el Tramo 1 del crédito contratado en un plazo máximo de 21 meses contados a partir de enero 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a $36,000 y se presenta en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido. Los costos de disposición relacionados con ambos créditos fueron por un monto de $7,863.

Línea de crédito con Banorte y Banco Sabadell basada en TIIE91 más 3.50% y LIBOR más 3.50%

El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de $157,500. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $100,000.

En este mismo acto y bajo el mismo contrato anterior, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de $157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de $85,050 y un tramo en dólares americanos equivalente a $72,450. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en Pesos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel, así como LIBOR más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos una vez alcanzada la estabilización del hotel. Los costos relacionados con ambos créditos fueron por un monto de $4,444. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de $54,000 y $2,192 dólares americanos.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a $20,063 y se presenta en el rubro de efectivo restringido.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto de la deuda bancaria del Fideicomiso CIB/3096 asciende a $197,705.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses por pagar ascienden a $12,254 y $4,066.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de los préstamos bancarios se integra como sigue:

	2020	**2019**
Deuda bancaria	$877,172	$400,000
Menos costos atribuibles a las obligaciones bancarias	(11,129)	(2,015)
	$866,043	$397,985

Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria se muestran a continuación:

	2020	**2019**
Saldo inicial	$400,000	$ -
Deuda adquirida	877,172	400,000
Liquidación de deuda	(400,000)	-
	$877,172	$400,000

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan $15,428 y $30,198 respectivamente. Adicionalmente, se han pagado otros gastos financieros relacionados con la línea de crédito contratada por el Fideicomiso CIB/3097 por $1,717.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de $1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a $16,177 los cuales se amortizarán durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por colocación de certificados bursátiles de deuda un monto de $93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados, al 31 de diciembre de 2020 el saldo por amortizar por este concepto asciende a $52,680. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El día 14 de octubre de 2019, se pagó el monto remanente de la emisión FINN15 que ascendía a $1,000,000 equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por $4,368. De igual forma en la misma fecha se reconoció en el estado consolidado de resultados la terminación anticipada de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de $6,754.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los intereses por pagar ascienden a $136,284 y $104,375, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2020	2019
Certificados bursátiles	$3,200,000	$3,200,000
Menos costos atribuibles a la deuda	(31,852)	(36,350)
	$3,168,148	$3,163,650

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial	$3,200,000	$3,000,000
Liquidación de deuda con efectivo	-	(1,000,000)
Emisión de deuda con certificados bursátiles	-	1,200,000
	$3,200,000	$3,200,000

El 10 de agosto de 2020, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn relacionado con el cumplimiento del índice de servicio de la deuda. Lo anterior, como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn. Como resultado de dicha dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000, para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA con un valor de $625,000 en cuatro trimestres o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan $310,081 y $302,398, respectivamente.

Existen obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han cumplido dichas obligaciones.

19. Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2020 y 2019 son como sigue:

	2020	2019
Denominador (Miles de CBFIs)		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básico [1]	492,100	509,024
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – diluido [2]	506,100	523,024
Numerador		
Pérdida neta consolidada	$(1,524,990)	$(486,858)
Participación no controladora	(93,136)	(27,095)
Participación controladora – básica y diluida	$(1,431,854)	$(459,763)

[1] El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2020 y 2019 representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el fondo de recompra y las compras de CBFIs realizadas por Administradora de Activos Fibra Inn para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

[2] El promedio ponderado de CBFIs en circulación diluida incluye los CBFIs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFIs emitidos para el pago por la internalización mencionada en la nota 13 por un total de 14,000,000.

La pérdida por CBFI básica y diluida se muestra a continuación:

	2020	2019
Pérdida básica por CBFI	$(2.91)	$(0.90)
Pérdida diluida por CBFI	$(2.83)	$(0.88)

20. Compromisos y Contingencias -

a. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $94,936 y $231,179 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

b. 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.

c. 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 revisen los precios y rechacen 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.

d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle

De acuerdo con el contrato firmado para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, la contraprestación pactada incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo, como se menciona en la nota 8. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, este precio adicional se basa en las utilidades netas de operación (NOI), a partir de la apertura del hotel, sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir del 1 de mayo de 2019.

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, el Fideicomiso CIB/3096 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la administración.

e. Cancelación franquicia hotel Farifield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos

Derivado del acuerdo de terminación del contrato mencionado en la nota 12, Fibra Inn incurrirá en gastos por penalidad de terminación de $4 dólares americanos y se comprometió a pagar $250 dólares americanos por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- En un plazo máximo de 48 meses no se firme con Marriott un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados; y,
- Si 36 meses posteriores a la fecha de firma del punto anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no ha firmado contratos de apertura de hoteles bajo la marca Marriott con las condiciones descritas anteriormente, sin embargo, ha efectuado un pago inicial por $750 con la finalidad de realizar la conversión de un hotel de servicio completo del portafolio a la marca Marriott y espera realizar la conversión y apertura del hotel durante el plazo otorgado. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2020, no existe una provisión reconocida por esta posible penalización.

21. Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, 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 segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

i. Servicio Limitado. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.

ii. Servicio Selecto. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. Servicio Completo. Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.

iv. Estancia Prolongada. Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

Durante el año, no se registraron transacciones entre segmentos. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso DB/1616 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 terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos del Fideicomiso DB/1616 provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

2020	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$ 50,537	$ 375,114	$ 239,485	$ 23,330	$ 688,466
Ingresos por arrendamiento	420	3,748	13,568	65	17,801
Pérdida bruta	(17,129)	11,559	(25,746)	(3,563)	(34,879)
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	486,240	3,849,806	4,817,293	157,229	9,310,568
Gasto por depreciación	14,535	122,776	157,596	8,447	303,354

2019	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$203,657	$ 957,067	$ 618,349	$ 43,264	$1,822,337
Ingresos por arrendamiento	2,599	20,304	74,385	505	97,793
Utilidad bruta	48,159	333,907	220,807	13,804	616,677
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	668,661	4,305,592	5,202,015	195,637	10,371,905
Gasto por depreciación	27,333	141,845	124,739	6,664	300,581

22. Hechos posteriores-

i. El 29 de enero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 solicitó una dispensa y extensión del plazo para realizar los actos jurídicos necesarios para convertir un total de $280,000 del saldo insoluto del crédito simple con garantía hipotecaria a dólares americanos que se menciona en la nota 18. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso CIB/3097 ha realizado dos solicitudes adicionales, por lo que, el saldo insoluto de la línea de crédito se mantiene en pesos mexicanos.

ii. El 3 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 realizó una disposición por un total de $20,533 relacionado con el Tramo 1 del crédito contratado mencionado en la nota 18. Con esta disposición, el Fideicomiso ha obtenido el total del crédito del Tramo 1 mencionado. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el saldo insoluto del Tramo 1 asciende a $560,000. En esta misma fecha y derivado de la disposición mencionada, se constituyó un Fondo de Reserva para el Servicio de la deuda por un total de $15,959 cuya finalidad es garantizar el pago de los intereses devengados y el crédito mencionado en la nota 18, dicho fondo será devuelto en cuanto la deuda sea liquidada.

iii. El 15 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 obtuvo la devolución del Fondo de Reserva mencionado en las notas 6 y 18 por un total de $36,000 más los rendimientos generados en dicho Fideicomiso.

iv. El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio revelados en las notas 13 y 14 a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.

v. El 25 de febrero de 2021, Fibra Inn firmó un convenio de modificación relacionado con el contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. mencionado en la nota 1(iv) y 1(vi) en donde se establece una modificación a la renta fija y renta variable adicional a la mencionada en la nota 10 de estos estados financieros consolidados. Este convenio de modificación será revisado y ajustado de manera semestral de acuerdo con el desempeño de cada hotel.

vi. El 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso CIB/3096 solicitó una dispensa de sus obligaciones de hacer previstas en el Contrato de Crédito mencionado en la nota 18. En esta dispensa se solicitó que el pago de intereses a efectuarse el 5 de abril de 2021 se realice con cargo al Fondo de Reserva mencionado en la nota 6, así como la solicitud de 90 días para la restitución de los recursos utilizados en el pago mencionado. También se realizó la solicitud para la ampliación del plazo de entrega de un avalúo del hotel The Westin Monterrey Valle con fecha límite al 31 de mayo de 2021.

vii. El 5 de abril de 2021, Fibra Inn y sus subsidiarias notificaron al Servicio de Administración Tributaria el cambio de domicilio fiscal mencionado en la nota 1, el nuevo domicilio se encuentra en Av. Belisario Dominguez 2725 Pte. Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León, C.P. 64060. Este domicilio surte efectos a partir del 1 de abril de 2021.

viii. Durante los meses de marzo y abril de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 recibió un total de $155,982, incluyendo actualizaciones por efectos de la inflación, por parte del Servicio de Administración Tributaria correspondientes a los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado solicitados en devolución. Los recursos obtenidos en devolución serán utilizados para liquidar los intereses y el saldo insoluto de la línea de crédito simple por un total de $140,000 que se menciona en la nota 18. En estas mismas fechas, el Fideicomiso CIB/3097 liquidó el total del saldo insoluto del crédito incluyendo los intereses por pagar a la fecha de la amortización. El excedente de los recursos será utilizado para la construcción del hotel.

23. Modificaciones a las IFRS aun no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas o modificaciones a las IFRS que fueron emitidas, sin embargo, su vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2020. Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos en circulantes y no-circulantes
- Modificaciones a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo. (1)
- Modificaciones a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso. (1)
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. (1)

- IFRS 17, Contratos de seguros. (2)

(1) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2022.

(2) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

Adicionalmente, Fibra Inn está en continuo monitoreo de los avances al proyecto de reforma de las tasas de interés de referencia que modifican las normas como se menciona a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, IASB introdujo un método práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

Información adicional

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, México, D.F.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de los CBFIs

Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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, División de Banca Múltiple) y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

"D.R." © 2016 KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Valuación de propiedades, mobiliario y equipo: $10,371,905	
(Ver nota 8 a los estados financieros consolidados)	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
El Fideicomiso presenta una inversión de $10,371,905 en propiedades, mobiliario y equipo, neto que representa el 87% del total de los activos. Las propiedades del Fideicomiso están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana. La propiedades, mobiliario y equipo, neto se valúan bajo el modelo de revaluación. La determinación del valor razonable por parte de la Administración se realiza anualmente por cada hotel (Unidad Generadora de Efectivo ("UGE"), con el apoyo de un valuador externo, utilizando el método de flujos de efectivo descontado. El método de flujos de efectivo descontado involucra juicios significativos por parte de la Administración. La valuación considera supuestos de tasas de descuento, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, tasa de ocupación, tarifa diaria promedio, ingresos promedio por habitación disponible, inflación promedio, y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor razonable de las UGEs. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Consecuentemente, hemos determinado la valuación de las propiedades, mobiliario y equipo como una cuestión clave de la auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: • Evaluación del control interno relacionado con la conciliación de la información utilizada para la determinación del valor razonable de las UGEs, contra la información extraída del módulo del activo fijo. • Corroborar que los supuestos y método de valuación utilizados para determinar el valor razonable de las UGEs sean consistentes con el año anterior, y en caso de identificar cambios evaluar que éstos sean adecuados y exista una explicación razonable para realizarse. • Comparar los datos relevantes utilizados en el modelo de flujos de efectivo descontado, como la tarifa promedio diaria, ocupación, ingreso por habitación y datos del hotel, contra el reporte hotelero y base de proyecciones de la Administración, de cada uno de las UGEs. • Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para que nos apoyaran en evaluar lo siguiente: ➢ los supuestos claves utilizados por la administración para determinar el valor razonable de las UGEs. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo y la tasa de capitalización utilizada para el periodo terminal. ➢ si la metodología y valuación correspondiente fueron realizados de acuerdo con la normatividad contable, realizando con su modelo de valuación, el recálculo del valor razonable de una UGE. ➢ la competencia e integridad del valuador externo. • Con base al modelo de valuación utilizado por nuestros especialistas, y los supuestos utilizados por la administración recalcular el valor razonable del resto de las UGEs.

	• Cotejar los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro y/o superávit por valuación, ya sea en los resultados y/o en el patrimonio, según sea el caso. • Evaluar las revelaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso, incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad 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 NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Belen Y. Ruiz R.

Monterrey, Nuevo León, al 27 de abril de 2020.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

Activo	**Notas**		**2019**	**2018**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$	563,639	644,370
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7		74,543	75,557
Pagos anticipados			17,977	17,542
Partes relacionadas	13		21,594	10,599
Activos disponibles para la venta	9		357,189	-
Impuesto al valor agregado por recuperar			194,668	42,940
Impuestos por recuperar y otros			5,726	5,621
Total del activo circulante			1,235,336	796,629
Instrumentos financieros derivados	17		-	21,035
Partes relacionadas	13		93,318	112,248
Anticipos para compra de propiedades	11		74,339	265,916
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8		10,371,905	10,603,432
Activos por derecho de uso, neto	10		2,400	-
Activos intangibles, neto y otros activos	12		80,404	66,627
		$	11,857,702	11,865,887
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Deuda bancaria	18	$	200,000	-
Proveedores			90,252	82,029
Acreedores diversos			77,437	8,725
Impuestos por pagar			35,908	40,148
Pasivo por adquisición de inmuebles			-	2,066
Partes relacionadas	13		144,402	24,844
Intereses por pagar	18		136,062	79,575
Pasivo por arrendamiento	10		1,446	-
Anticipo de clientes			6,312	4,986
Total del pasivo circulante			691,819	242,373
Deuda financiera por certificados bursátiles	18		3,163,650	2,967,075
Deuda bancaria	18		197,985	-
Intereses por pagar	18		63,659	-
Partes relacionadas	13		-	35,538
Beneficios a los empleados	16		260	206
Impuesto a la utilidad diferido	15		804	3,909
Pasivo por arrendamiento	10		1,054	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	16		5,978	6,922
Total del pasivo			4,125,209	3,256,023
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	14		6,171,563	6,415,569
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	13 y 16		129,296	80,844
Reserva para recompra de CBFIs	14		78,213	142,958
Superávit por revaluación de propiedades	8,14		2,088,502	2,659,260
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17		-	8,601
Resultados acumulados	14		(1,474,043)	(922,607)
Total de la participación controladora			6,993,531	8,384,625
Participación No Controladora	14		738,962	225,239
Total del patrimonio de los fideicomitentes			7,732,493	8,609,864
		$	11,857,702	11,865,887

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos, excepto por la pérdida por CBFI's)

	Notas	2019	2018
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 1,822,337	1,953,519
Arrendamiento de inmuebles	13	97,793	103,238
Total de ingresos		1,920,130	2,056,757
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		511,264	532,586
Administración		322,411	331,037
Publicidad y promoción		86,208	102,772
Energéticos		134,443	132,557
Mantenimiento preventivo		84,092	83,434
Deterioro de activos financieros	7	12,480	(13,185)
Regalías		128,491	135,104
Fábrica de hoteles		24,064	9,000
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		1,303,453	1,313,305
Utilidad bruta		616,677	743,452
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		13,861	13,794
Seguros		6,103	6,244
Honorarios del asesor	13	64,259	24,679
Gastos corporativos de administración		94,484	87,821
Depreciación y amortización	8 ,10,12	315,696	285,664
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	37,100	30,791
Deterioro de propiedades	8	193,163	522,764
Gastos preoperativos		36,027	-
Mantenimiento mayor		22,293	23,469
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	16	5,725	7,292
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		34,074	43,979
Otros costos, neto		45,003	420
Total de otros costos y gastos		867,788	1,046,917
Pérdida de operación		(251,111)	(303,465)
Gastos por intereses, neto	18	220,546	197,248
Efectos por instrumentos derivados	17	12,434	(11,454)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta		(2,548)	256
Gastos financieros		230,432	186,050
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(481,543)	(489,515)
Impuestos a la utilidad	15	5,315	7,760
Pérdida neta consolidada		$ (486,858)	(497,275)
Participación no controladora		(27,095)	(378)
Participación controladora		(459,763)	(496,897)
Pérdida básica por CBFI*	19	(0.90)	(1.05)
Pérdida diluida por CBFI*	19	(0.88)	(1.02)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	19	$ 509,024,325	473,383,092

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultado integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota		2019	2018
Pérdida neta consolidada		$	(486,858)	(497,275)
Partidas de pérdida integral:				
Déficit por revaluación de propiedades	8		(529,554)	(143,281)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17		(8,601)	(28,804)
Total de resultado integral		$	(1,025,013)	(669,360)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2017		$ 5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	(390,741)	8,627,714	-	8,627,714
Efecto inicial por adopción de IFRS 9	7	-	-	-	-	-	(29,968)	(29,968)	-	(29,968)
Reembolso a tenedores de CBFIs	14	(423,121)	-	-	-	-	-	(423,121)	-	(423,121)
Emisión de CBFIs	14	1,016,723	-	-	-	-	-	1,016,723	-	1,016,723
Aportaciones de nuevos socios	14	-	-	-	-	-	-	-	225,617	225,617
Cancelación de CBFIs	14	(64,283)	-	3,828	-	-	60,455	-	-	-
Cancelación del Fondo de Recompra	14			(184,544)			184,544	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	14	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	16	-	2,418	-	-	-	-	2,418	-	2,418
Recompra de CBFIs	14	-	(6,147)	(140,922)	-	-	-	(147,069)	-	(147,069)
Reserva para pago con CBFIs	13 y 14	-	6,910	-	-	-	-	6,910	-	6,910
Resultado integral					(143,281)	(28,804)	(496,897)	(668,982)	(378)	(669,360)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		6,415,569	80,844	142,958	2,659,260	8,601	(922,607)	8,384,625	225,239	8,609,864
Reembolso a tenedores CBFI´s	14	(244,006)	-	-	-	-	-	(244,006)	-	(244,006)
Aportación de nuevos socios	14	-	-	-	-	-	-	-	540,818	540,818
Cancelación de fondo de recompra	14	-	-	(129,193)	-	-	129,193	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFI´s	14	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	16	-	2,247	-	-	-	-	2,247	-	2,247
Recompra de CBFI´s para pago basado en instrumentos de patrimonio	14	-	1,224	-	-	-	-	1,224	-	1,224
Recompra de CBFI´s	14	-	-	(185,552)	-	-	-	(185,552)	-	(185,552)
Reserva para pago con CBFI´s	13 y 14	-	44,981	-	-	-	-	44,981	-	44,981
Cancelación de Superávit por venta de activo	8	-	-	-	(41,204)	-	41,204	-	-	-
Otras reservas		-	-	-	-	-	(12,070)	(12,070)	-	(12,070)
Resultado integral					(529,554)	(8,601)	(459,763)	(997,918)	(27,095)	(1,025,013)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		$ 6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota		2019	2018
Actividades de operación:				
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		$	(481,543)	(489,515)
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	8 y 12		315,696	285,664
Pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo	8		37,100	29,261
Deterioro de propiedades	8		193,163	522,764
Estimación de deterioro de activos financieros	7		12,480	(13,185)
Amortización y cancelación de costos capitalizados en CBFs	18		13,845	23,133
Intereses de deuda	18		256,262	247,808
Intereses ganados	13		(49,561)	(73,693)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	17		5,643	16,081
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	17		-	(27,535)
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	13		64,259	24,679
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	16		4,781	7,292
Actividades de operación			372,125	552,754
Clientes y otras cuentas por cobrar	7		(11,466)	40,795
Partes relacionadas, neto	13		54,892	13,715
Pagos anticipados			(435)	150
Impuesto al valor agregado por recuperar			(153,359)	(10,948)
Proveedores y otras cuentas por pagar			78,252	3,793
Impuestos por pagar			(11,134)	27,563
Beneficios a empleados	16		54	(77)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación			328,929	627,745
Actividades de inversión:				
Anticipo para compra de propiedades	11		(8,423)	(139,028)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8		(1,112,850)	(1,098,050)
Costos pagados por venta de propiedades			(30,324)	-
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	8		234,000	86,826
Adquisición de activos intangibles	12		(30,111)	(10,404)
Bajas (incrementos) en otros activos	12		1,219	(78)
Intereses cobrados			49,561	73,693
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(896,928)	(1,087,041)
Actividades de financiamiento:				
Préstamos bancarios recibidos	18		396,892	200,000
Préstamos bancarios pagados	18		-	(200,000)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs , neto de gastos de emisión	18		1,277,152	1,974,596
Liquidación de instrumentos financieros derivados			6,791	-
Liquidación anticipada de CBFs	18		(1,000,000)	(1,875,350)
Intereses pagados	18		(305,779)	(174,292)
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	10		(2,519)	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión	14		-	1,016,723
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	14		(244,006)	(423,121)
Aportaciones de nuevos socios	14		540,818	225,617
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	14		3,471	(7,571)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	14		(185,552)	(140,922)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento			487,268	595,680
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			(80,731)	136,384
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6		644,370	507,986
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	$	563,639	644,370

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Actividad y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso F/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso F/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso F/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058), CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de co-inversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de co-inversión (modelo denominado "Fábrica de Hoteles") como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la nota 2c.

El domicilio social del Fideicomiso F/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores que no son Partes Relacionadas). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

ii. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.

iii. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

v. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Operadora México percibe los por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta por dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes-

1. El 10 de enero de 2019, el Fideicomiso CIB/3096, firmó un contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas respecto al hotel The Westin Monterrey Valle. Del precio convenido en un contrato de promesa de compra venta celebrado previo a esa fecha, el cual consistía en $700,000, fueron negociados $40,000 adicionales resultando un total de $740,000 por concepto de precio final que fue establecido en dicho contrato de compraventa. Se estableció que una vez que el hotel se encontrara en un estado operacional, Fibra Inn debería pagar un earnout al vendedor según se cumplan las condiciones negociadas y el vendedor podría ejercer el cobro del earnout dentro de los primeros 4 años o se cumplan 4 años a partir de la apertura del hotel.

   El día 25 de enero de 2019 se cumplieron cláusulas suspensivas establecidas en el contrato de compra venta. Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de $630,000 que forman parte del precio final.

2. El 10 de enero de 2019, se modificó y reexpresó el Fideicomiso Irrevocable 1451028243 al que Fibra Inn aportó con anterioridad una cantidad de $27,300 el 9 de septiembre de 2016 con la finalidad de desarrollar el hotel Marriott Monterrey Aeropuerto. El contrato del fideicomiso se modificó para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión derivada y material de los inmuebles y área del hotel. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey.

3. El 24 de enero de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación un pago basado en instrumentos de patrimonio por 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $944 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$9.44 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de los CBFIs y el remanente tiene un período de restricción de venta de 2 años.

4. El 12 de febrero de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de $200,000 de la línea de crédito contratada con BBVA Bancomer bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 18. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.

5. El 25 de febrero de 2019, se llevó a cabo un convenio modificatorio y de reexpresión total al Fideicomiso CIB/3097, bajo esta modificación y reexpresión Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, esta cesión incluye el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel. Derivado de esta cesión, el nuevo socio pagó al Fideicomiso CIB/3097 un monto de $111,100 que representa un derecho de cobro para Fibra Inn, en ese mismo acto, Fibra Inn aportó al patrimonio este derecho de cobro. Durante el ejercicio 2019, el socio realizó aportaciones adicionales por un monto de $284,119.

6. El 8 de marzo de 2019, Fibra Inn firmó un Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión del Fideicomiso CIB/3058, bajo ésta modificación y reexpresión el Fideicomiso reconoció un tercer Fideicomitente y Fideicomisario con una aportación inicial de $1,364 más la cantidad de $3,508 por concepto de erogaciones realizadas previo a la firma de este convenio mismos que formarán parte del patrimonio de este Fideicomiso, sin modificar las cláusulas significativas previamente existentes. Asi mismo en esta misma fecha se reconocieron aportaciones del fideicomitente y fideicomisario “B” por $727

7. El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de $100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 18. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.

8. El 10 de abril de 2019, se llevó a cabo un convenio modificatorio y de reexpresión total al Fideicomiso CIB/3096, bajo ésta modificación y reexpresión Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, esta cesión incluye los derechos y obligaciones para la compraventa del Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta cesión, el nuevo socio se obliga a pagar a Fibra Inn un monto de $370,000 que representa un derecho de cobro para Fibra Inn. Durante el ejercicio 2019, Fibra Inn recibió como parte de la cesión de derechos y un monto de $140,000.

9. El 13 de abril de 2019, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $810 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$8.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

10. El 29 de abril de 2019, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 26 de abril de 2018 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de $129,193. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

11. El 15 de mayo de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico con un precio de venta total de $99,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 12 de septiembre de 2019, esta operación de compraventa fue concluida, a la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba la cantidad de $89,777. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $7,828 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia.

12. El 22 de julio de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel City Express Chihuahua con un precio de venta total de $95,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $120,049. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $5,179 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia.

13. El 23 de agosto de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de $100,000 adicionales de la línea de crédito contratada con Actinver bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 18. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.

14. El 10 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Tecnológico Norte (Antes Hotel City Junior Chihuahua) con un precio de venta total de $40,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $34,078. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $2,500 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros.

15. El 11 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la apertura de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs) con clave de pizarra FINN18 por un monto de $1,200,000 de pesos, representados por 12,000,000 de certificados bursátiles, a una tasa fija de 9.93%, que pagará intereses semestralmente, a un plazo de 8 años 4 meses con pago del principal al vencimiento en 02 de febrero de 2028. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de esta deuda asciende a $3,200,000. La nueva emisión de CBFIs FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta $5,000,000 que Fibra Inn tiene autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En esta misma fecha, Fibra Inn recibió como prima por la emisión de los certificados un monto de $93,329.

16. El 14 de octubre de 2019 y con los recursos obtenidos en la reapertura de FINN18 mencionada en el punto anterior, Fibra Inn liquidó de manera anticipada la deuda bursátil con clave de pizarra FINN15 por un monto total de $1,000,000 equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación. De igual forma en la misma fecha se reconoció la terminación anticipada a resultados de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de $6,754.

17. El 27 de noviembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Wyndham Garden León Centro Max con un precio de venta total de $140,000 más el Impuesto al Valor Agregado.

18. El 19 de diciembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Aloft Guadalajara con un precio de venta total de $258,000 más el Impuesto al Valor Agregado.

19. Durante el ejercicio 2019, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 25,889,997, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $185,552. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 493,531,428 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $78,213.

20. Durante el ejercicio 2019 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 14 de estos estados financieros consolidados.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2020, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

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). La nota 3 incluye detalles de las políticas contables de los estados financieros consolidados.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales consolidados de Fibra Inn en los que se ha aplicado la IFRS 16 *Arrendamientos*. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 5.

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso F/1616 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) estimación para cuentas de cobro dudoso;
b) instrumentos financieros derivados;
c) las propiedades, mobiliario y equipo;
d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29% y 26%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 "Estados financieros consolidados", que ejerce el control al 31 de diciembre de 2019 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente 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 ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

ii. Participación No Controladora.

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

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

iii. Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(e) Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso F/1616 presenta en el estado de resultado 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. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso F/1616 son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

<u>Reconocimiento y medición inicial.</u>

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso F/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso F/1616 tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación y medición posterior.

Activos financieros.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio .

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso F/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso F/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso F/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

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 F/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte del resultado integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

(b) Propiedades, mobiliario y equipo-

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

(c) Arrendamientos-

Fibra Inn ha aplicado la Norma Internacional de Información Financiera 16 (IFRS por sus siglas en inglés) IFRS " *Arrendamientos"* utilizando el enfoque retrospectivo modificado y en consecuencia la información comparativa no ha sido reformulada y continúa reportada bajo la Norma de Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés)17 " *Arrendamientos"* e Interpretación a la Norma Internacional de Información financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) 4 " *Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento"*..

Al 1 de enero de 2019, Fibra Inn tenía arrendamientos contratados como arrendatario, relacionados principalmente a la renta de equipo de transporte que son utilizados como parte de la operación hotelera.

<u>Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019.</u>

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Fibra Inn utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Esta política aplica para contratos vigentes al 1 de enero de 2019, o iniciados después del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra. En este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo, que es determinada sobre la misma base del equipo de transporte. Adicionalmente, el valor del activo por derecho de uso es disminuido en caso de existir indicios de deterioro.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de Fibra Inn. Generalmente, Fibra Inn utiliza su tasa de interés incremental de su financiamiento como tasa de descuento.

Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

Cuando el pasivo por arrendamiento es medido nuevamente de esta manera, se realiza un ajuste al valor en libros del activo por derecho de uso, o es registrado en el resultado del ejercicio si el valor en libros del activo por derecho de uso es reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn ha elegido no reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios individuales relativos.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando Fibra Inn actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. Fibra Inn evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que Fibra Inn aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn aplica el des reconocimiento y requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso .

Fibra reconoce los pagos por arrendamientos recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento como parte del rubro ingreso de “Arrendamiento de inmuebles”.

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen por el monto de renta reduciendo los incentivos otorgados durante el plazo contractual. 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.

Generalmente, las políticas contables aplicables a Fibra Inn como arrendador en el periodo comparativo no son diferentes de la IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen contratos de subarrendamiento.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

Para contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, Fibra Inn determinó si el contrato era o contenía un arrendamiento basado en una evaluación de si:

- El cumplimiento del contrato dependía del uso de un activo o activos específicos; y,
- Si el contrato transmitía el derecho de uso del activo. Un contrato transmitía el derecho de uso del activo si alguno de los siguientes se cumplía:

    - El comprador tiene la capacidad o el derecho de operar el activo; o,
    - El comprador tiene la capacidad o el derecho del control del acceso físico al activo,

Como arrendatario

En el periodo comparativo, Fibra Inn, como arrendatario, clasifica los arrendamientos que transferían sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad como un arrendamiento financiero. En este caso, el activo arrendado era medido de manera inicial como un monto igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos. Los pagos mínimos son aquellos pagos sobre los términos del arrendamiento que el arrendatario era requerido a realizar, excluyendo rentas contingentes. Subsecuente al reconocimiento inicial, los activos son registrados de acuerdo con la política contable aplicable a cada activo.

Activos mantenidos bajo otros arrendamientos fueron clasificados como arrendamiento operativo y no fueron reconocidos en el estado de situación financiera consolidado de Fibra Inn. Los pagos realizados bajo un arrendamiento operativo fueron reconocidos en el estado de resultados consolidado sobre una base de línea recta en los términos del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos fueron reconocidos como parte integral del gasto por arrendamiento total, sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador

En los casos en que Fibra Inn actuó como arrendador, determinó al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento era un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realizó una evaluación general de si el arrendamiento transfería sustancialmente todos los riesgos o beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En estos casos, el arrendamiento se clasificaba como arrendamiento financiero; si no ,se clasificaba como un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn consideró ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento era por la mayor parte de la vida económica del activo.

(d) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

(e) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

(f) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada período sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

(g) 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.

(h) 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 Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fibra Inn está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(i) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (1) identificación del contrato; (2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo al IFRS 16, como se menciona en el inciso c, de esta nota.

(j) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

(k) 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.

(l) Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(m) Pérdida básica y diluida por CBFI-

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

(n) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(o) 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.

(p) Activos disponibles para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como disponible para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la Administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como disponible para la venta; se ha negociado la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en inventarios, activos financieros, activo por impuestos diferidos ni a los activos por beneficios a los empleados, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remedición se reconocen en el estado de resultados consolidado.

(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.

(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 administración 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 acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, los Fideicomisos F/1616, CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 deben cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso F/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Cambios en políticas contables significativas-

A partir del 1 de enero de 2019, Fibra Inn ha aplicado inicialmente la Norma Internacional de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) 16: "*Arrendamiento*". Existen otras nuevas normas contables que son también efectivas al 1 de enero de 2019, pero no tienen un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso F/1616.

Fibra Inn ha aplicado el método retrospectivo modificado, bajo el cual el efecto de la adopción inicial es reconocida en los resultados acumulados al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa por el ejercicio 2018 incluida en estos estados financieros se presenta bajo la Norma de Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 17 " *Arrendamientos*" y sus interpretaciones relacionadas.

El detalle de los cambios en política contable se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la IFRS 16 no se han aplicado a la información comparativa:

Definición de arrendamiento

Al inicio del contrato, Fibra Inn determinaba si un contrato era o contenía un arrendamiento bajo la Interpretación a la Norma Internacional de Información financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) 4 " *Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento"*. Actualmente, Fibra Inn evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de arrendamiento como se explica en la Nota 3c.

En la transición hacia la IFRS 16, Fibra Inn ha elegido aplicar el método práctico de no realizar la evaluación de cuales operaciones son arrendamientos. Fibra Inn aplicó la IFRS 16 solamente a aquellos contratos que fueron identificados previamente como arrendamiento. Los contratos que no fueron identificados como arrendamiento bajo la IAS 17 e IFRIC 4 no fueron re-evaluados para saber si existe un arrendamiento bajo la IFRS 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento bajo IFRS 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados en o después del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario

Como arrendatario, Fibra Inn arrienda activos relacionados con el equipo de transporte. Fibra Inn había reconocido estos arrendamientos como operativos basados en su evaluación de si el arrendamiento transfería significativamente los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo hacia Fibra Inn. Bajo la IFRS 16, Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por dichos arrendamientos.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de su precio independiente relativo.

Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17.

Antes de la entrada en vigor de la IFRS 16, Fibra Inn clasificaba los arrendamientos de equipo de transporte como arrendamientos operativos bajo la IAS 17. En la transición, para estos arrendamientos, el pasivo por arrendamiento se ha medido al valor presente de los pagos por rentas remanentes, descontados a la tasa de interés incremental de Fibra Inn al 1 de enero de 2019. El activo por derecho de uso es medido de la siguiente manera:

- A un monto igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por los montos de los prepagos o pagos por arrendamiento acumulados.

Fibra Inn ha realizado pruebas de deterioro a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha concluido que no existen indicios de que sus activos por derecho de uso estén deteriorados.

Fibra Inn utilizó varios métodos prácticos al momento de aplicar la IFRS 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17. En particular, Fibra Inn:

- No se reconocieron activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por aquellos contratos de arrendamiento cuya vigencia fuera menor a 12 meses de la fecha inicial de aplicación;
- No se reconocieron activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por activos de bajo valor.
- Se excluyeron costos directos iniciales desde la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y,
- Se utilizó comprensión retrospectiva al determinar los términos del arrendamiento.

Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros bajo la IAS 17.

Antes de la entrada en vigor de la IFRS 16, todos los arrendamientos mantenidos por Fibra Inn, se reconocieron como arrendamiento operativo.

Como arrendador.

Fibra Inn, arrenda espacios de algunas de sus propiedades. Fibra Inn clasifica estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

Fibra Inn no es requerido para realizar ajuste alguno en la transición hacia la IFRS 16 por arrendamientos en los cuales actúa como arrendador.

Durante los ejercicios 2018 y 2019, Fibra Inn no realizó operaciones de subarrendamiento.

Fibra Inn ha aplicado la IFRS 15 *Ingresos por contratos con clientes* para asignar la contraprestación en el contrato para cada componente de arrendamiento o no-arrendamiento.

Impacto en la transición.

En la fecha de la transición hacia la IFRS 16, Fibra Inn reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamientos por un monto de $5,414.

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

		2019	2018
Efectivo en bancos	$	86,456	266,708
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)		467,093	377,662
		553,549	644,370
Efectivo restringido		10,090	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	563,639	644,370

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso F/1616 no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2019 y 2018, el Fideicomiso F/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales, cuyo vencimiento es de 1 día.

Al 31 de diciembre de 2019, el efectivo incluye un efectivo restringido que corresponde al Fondo de Reserva, que se menciona en la Nota 18, mismos que se utilizaran para el pago de intereses si así se requiere o bien se procede a la devolución en la fecha de liquidación de la deuda bancaria con BBVA Bancomer.

(7) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

		2019	2018
Clientes por servicios hoteleros	$	79,337	74,366
Otras cuentas por cobrar		6,527	6,644
		85,864	81,010
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(11,321)	(5,453)
	$	74,543	75,557

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

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

		2019	2018
Saldo inicial	$	5,453	452
Adopción IFRS 9		-	29,968
Deterioro de activos financieros		12,480	(13,185)
Aplicaciones		(6,612)	(11,782)
Saldo final	$	11,321	5,453

Al 1 de enero de 2018, el efecto por adopción de la IFRS 9 por $29,968 fue reconocido en los resultados acumulados.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 se estimaron saldos de cobro dudoso por $12,480 y ($13,185), respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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

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

(8) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

		2019	2018
Terrenos	$	1,825,870	2,038,607
Edificios		6,503,083	7,466,572
Componentes de edificios		343,584	440,195
Maquinaria y equipo		311,923	345,956
Mobiliario y equipo		406,808	469,942
		9,391,268	10,761,272
Menos depreciación acumulada		(2,944)	(1,990)
Menos deterioro de propiedades		(1,249,113)	(1,101,776)
		8,139,211	9,657,506
Construcciones en proceso		2,232,694	945,926
	$	10,371,905	10,603,432

Los efectos de revaluación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

		2019		2018	
		Deterioro	Déficit	Deterioro	Déficit
Terreno	$	20,420	90,910	163,359	95,841
Edificio		172,743	438,644	359,405	47,440
	$	193,163	529,554	522,764	143,281

Los valores razonables fueron preparados por valuadores externos independientes de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.

- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, porcentajes de ocupación promedio que oscilan entre 60% y 80%, tasas de crecimiento que varían de acuerdo al tipo de segmento de hotel en base a una inflación del 3.5%; otras propiedades se les adiciona una sobretasa del 1%; y en otras propiedades se consideran los atributos anteriores más un crecimiento adicional del 0.5%, la reserva de mantenimiento para propiedades (CAPEX por sus siglas en inglés) oscila en el 3.5% sobre los ingresos netos de operación (NOI por sus siglas en inglés), entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.5% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización "cap rate" de 8.5% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como un reporte de analistas.
- Durante el ejercicio 2019, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por $237,662, representados en 11 propiedades. Sin embargo, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros. Los cambios prospectivos en supuestos claves se derivan en los ajustes a la tarifa promedio y el porcentaje de ocupación a largo plazo de plazas con crecimiento moderado y originado principalmente por el crecimiento de mercados paralelos, mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, y los impactos de cambios sociales, ambientales y el cambio de gobierno.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso F/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y baja demanda de cuartos noche por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento

La Administración ha determinado que la tasa de descuento es una de las variables más sensibles y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 11.5%, al 31 de diciembre de 2019, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	**Saldo**	**Efecto en valor razonable**
+ 50 puntos base		(255,954)
Sin cambio	8,490,695	-
- 50 puntos base		266,940

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales esta situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar mas riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2019, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	**Saldo**	**Efecto en valor razonable**
+ 10%		734,658
Sin cambio	8,490,695	-
- 10%		(733,860)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y por ello el ingreso por cuarto disponible (Rev Par por sus siglas en ingles) , tienen a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Al 31 de diciembre de 2019, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	**Saldo**	**Efecto en valor razonable**
+ 10%		1,108,082
Sin cambio	8,490,695	-
- 10%		(1,107,745)

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se realizaron remodelaciones a hoteles por $58,760 y $53,364, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018, se capitalizaron inversiones por conversión por un monto de $204,568.

Durante 2019 y 2018, se dieron de baja activos por $246,752 y $116,085, respectivamente, que fueron vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los Otros costos y gastos de operación por $234,000 y $86,826 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y como se menciona en la nota 9, se reclasificaron al rubro de Activo disponible para la venta un monto total de $357,189.

El costo de las propiedades incluye $101,001 y $51,865 de costos de intereses capitalizados durante 2019 y 2018, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones en nuevos proyectos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por $1,900,117 y $607,429, respectivamente; y, en inversiones por conversión de marca y remodelaciones del portafolio actual de $332,577 y $338,497, respectivamente.

Como se menciona en la nota 18, el 11 de octubre de 2016 Fibra Inn firmó un contrato de crédito, donde, entre otras cláusulas, se constituye en garantía de la línea de crédito el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. El 29 de mayo de 2018 se firmó un Convenio modificatorio a esta línea de crédito, y se constituyó una garantía adicional sobre el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

Durante marzo de 2017 se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que fuese ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de enero de 2017 a julio 2017. El 31 de agosto de 2018 fueron concluidas las negociaciones con el vendedor, en donde se determinó que el *earn out* no fue alcanzado y por lo tanto las garantías convenidas fueron ejecutadas por Fibra Inn obteniendo una propiedad contigua al inmueble adquirido.

Durante el ejercicio 2018 se reconocieron gastos relacionados con el sismo acontecido en la Ciudad de México en septiembre de 2017 por un monto de $10,150 registrados en el rubro de otros ingresos y costos.

El 14 de agosto de 2018, se realizó la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se invirtió un total de $204,568 en la remodelación y conversión del hotel. El hotel reapertura con un total de 196 habitaciones y mantiene su segmento de mercado, anteriormente operaba bajo la marca Casa Grande.

El día 28 de agosto de 2018, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, que se encontraba dentro del segmento de servicio limitado, como parte de su plan de desinversión de propiedades no estratégicas. El precio de venta negociado fue de $85,000, un costo de venta por $95,900, que incluye $1,530 por gastos relacionados con la venta, y la pérdida en venta de propiedades ascendió a $10,900.

El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle. El valor total de la huella representa un monto de $222,200, de los cuales $55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de marzo de 2016 y la diferencia en la fecha antes mencionada. Al 31 de diciembre de 2019, la inversión erogada en la construcción del hotel asciende a $868,078 del saldo de construcciones en proceso.

El 5 de octubre de 2018, Fibra Inn concluyó la adquisición de un terreno ubicado en Playa del Carmen por un monto de $286,721. Dicho terreno forma parte del Fideicomiso CIB/3058 que es un proyecto de co-inversion , el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera. Al 31 de diciembre de 2019 el valor total erogado por la inversión asciende a $312,682 y se encuentra registrado como parte de las construcciones en proceso.

El 10 de enero de 2019, mediante el fideicomiso CIB/3096, se firmó un contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas respecto al hotel The Westin Monterrey Valle. Del precio anteriormente convenido en la promesa de compra venta, fueron negociados $40,000 adicionales para que el precio final de la transacción, sea de $740,000. Una vez que el hotel se encuentre en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un earnout basado en la NOI sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir de la apertura del hotel. La operación de compra venta incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

El día 25 de enero de 2019, se cumplieron las cláusulas suspensivas establecidas en el contrato de compra venta . Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de $630,000 que forman parte del precio final. Adicionalmente, se han realizado pagos por concepto de escrituración y otros gastos relacionados con la compraventa por un total de $23,544.

El 15 de mayo de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico con un precio de venta total de $99,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 12 de septiembre de 2019, esta operación de compraventa fue concluida, a la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $89,777. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $7,828 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia.

Durante el mes de junio de 2019, se cumplieron las condiciones estipuladas el contrato de Opción de Compra y Ajuste de precio (*Earn-Out*) para ejercer el pago del dicho *Earn-Out* por la compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua efectuada en abril de 2016, consistente en un pago que resulte de aplicar una tasa del 10.04% sobre la Utilidad Neta de Operación que exceda de $24,378 ajustado por la inflación. El monto del *Earn-Out* pagado por Fibra Inn ascendió a $44,016 mismo que fue reconocido en el rubro de otros Otros (ingresos) costos, neto del estado de resultados.

El 22 de julio de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel City Express Chihuahua con un precio de venta total de $95,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $120,049. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $5,179 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de $40,583.

El 10 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Tecnológico Norte (antes Hotel City Junior Chihuahua) con un precio de venta total de $40,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $34,000. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de $2,500 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de $621.

El movimiento durante los ejercicios de 2019 y 2018 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2018	Adiciones	Capitaliza-ciones	Bajas	Activo disponible para la venta	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	$ 2,038,607	-	-	(68,227)	(53,600)	-	(90,910)	1,825,870
Edificios	7,466,572	2,698	18,003	(262,562)	(265,225)	(17,759)	(438,644)	6,503,083
Componentes de Edificio	440,195	1,135	12,795	(36,077)	(45,688)	(28,776)	-	343,584
Maquinaria y equipo	345,956	14,421	10,557	(28,890)	(10,649)	(19,472)	-	311,923
Mobiliario y equipo	469,942	23,771	17,405	(36,868)	(14,168)	(53,274)	-	406,808
Construcciones en proceso	945,926	1,345,528	(58,760)	-	-		-	2,232,694
	$ 11,707,198	1,387,553	-	(432,624)	(389,330)	(119,281)	(529,554)	11,623,962

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Capitaliza-ciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2018
Terrenos	$ 2,139,135	15,000	-	(19,687)	-	(95,841)	2,038,607
Edificios	7,577,839	-	124,265	(77,175)	(110,917)	(47,440)	7,466,572
Componentes de edificio	438,193	5,328	42,990	(3,832)	(42,484)	-	440,195
Maquinaria y equipo	337,783	21,444	40,932	(23,944)	(30,259)	-	345,956
Mobiliario y equipo	469,683	35,697	49,745	(33,197)	(51,986)	-	469,942
Construcciones en proceso	183,277	1,020,581	(257,932)	-	-	-	945,926
	$ 11,145,910	1,098,050	-	(157,835)	(235,646)	(143,281)	11,707,198

El movimiento durante los ejercicios de 2019 y 2018 de depreciación acumulada y deterioro es como sigue:

Depreciación acumulada y Deterioro	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2018	Gasto por depreciación	Bajas	Activo disponible para la venta	Deterioro	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	$ 320,397	-	(13,685)	(11,225)	20,420	-	315,907
Edificios	781,379	132,886	(115,127)	(20,916)	172,743	(17,759)	933,206
Componentes de edificios	-	54,656	(25,880)	-	-	(28,776)	-
Maquinaria y equipo	-	38,225	(18,753)	-	-	(19,472)	-
Mobiliario y equipo	1,990	72,630	(18,402)	-	-	(53,274)	2,944
	$ 1,103,766	298,397	(191,847)	(32,141)	193,163	(119,281)	1,252,057

Depreciación acumulada y Deterioro	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2018
Terrenos	$ 159,589	-	(1,551)	163,359	-	320,397
Edificios	425,943	113,778	(6,830)	359,405	(110,917)	781,379
Componentes de edificios	-	54,247	(11,763)	-	(42,484)	-
Maquinaria y equipo	-	38,800	(8,541)	-	(30,259)	-
Mobiliario y equipo	1,031	66,010	(13,065)	-	(51,986)	1,990
	$ 585,563	272,835	(41,750)	522,764	(235,646)	1,103,766

(9) Activos disponibles para la venta-

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico aprobó la estrategia de desinversión de activos no estratégicos. Como parte de esta estrategia la Administración de Fibra Inn inició un proceso de disposición de varias propiedades, firmando los siguientes acuerdos vinculantes de compraventa durante el ejercicio 2019 y se espera concluya su venta durante el primer trimestre de 2020.

El 27 de noviembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Wyndham Garden León Centro Max con un precio de venta total de $140,000 más el Impuesto al Valor Agregado.

El 19 de diciembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Aloft Guadalajara con un precio de venta total de $258,000 más el Impuesto al Valor Agregado.

Al 31 de diciembre de 2019, los activos disponibles para la venta se integran de la siguiente manera:

	Segmento de negocio		Al 31 de diciembre de 2019
Hotel Wyndham Garden León Centro Max	Servicio limitado	$	126,836
Hotel Aloft Guadalajara	Servicio selecto		229,753
Otros activos [1]			600
Saldo al 31 de diciembre de 2019		$	357,189

(1) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo corresponde a equipo de transporte que se espera sea vendido durante 2020.

Los estados financieros consolidados comparativos no han sido reformulados para mostrar las operaciones discontinuadas de manera separada de las operaciones continúas en 2019 y 2018, debido a que el valor en libros de los hoteles representan el 3% y 1% del valor neto en libros de las propiedades, mobiliario y equipo.

(10) Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrenda equipo de transporte. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 3 años, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

		Equipo de transporte
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	$	5,414
Depreciación del ejercicio		(2,184)
Bajas de activos por derecho de uso – neto		(830)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$	2,400

ii) Pasivo por arrendamiento:

		Equipo de transporte
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	$	5,414
Bajas		(830)
Intereses generado		435
Pagos de arrendamiento		(2,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$	2,500

iii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

		2019
Arrendamientos bajo IFRS 16		
Intereses por pasivos por arrendamientos	$	435
Depreciación de activo por derecho de uso		2,184

iv) Montos reconocidos en el estado de flujos de efectivo:

	2019
Total de pagos por arrendamientos	$ 2,519

v) Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 la compañía registro en su estado de resultados gastos por arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor por $6,222.

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2019 y 2018 ascendieron a $97,793 y $103,238, respectivamente. El monto de las rentas se analiza y se autoriza semestralmente.

A continuación se muestran los vencimientos por aquellos arrendamientos donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	$ 57,115
1 a 2 años	59,114
2 a 3 años	61,183
3 a 4 años	63,325
4 a 5 años	65,541
Más de 5 años	685,926
	992,204

(11) Anticipos para compra de propiedades –

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de $74,339 y $265,916, respectivamente, que se integran como sigue:

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó $27,300 a la firma del Fideicomiso Irrevocable 1451028243 para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del Fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. Una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física. El 10 de enero de 2019, se modificó y se reexpresó el fideicomiso mencionado, para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión de los inmuebles y área del hotel. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Fibra Inn ha realizado erogaciones relacionadas con este proyecto por un monto de $43,940 y 31,233 , respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso Irrevocable no ha iniciado el desarrollo del proyecto de inversión, en consecuencia, el anticipo otorgado para el desarrollo del hotel sigue vigente

El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle, en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn debería pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a $700,000 mientras que el precio variable (earn out) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizaron pagos por $200,000 en diferentes fechas como depósito en garantía, mismo que al ejercer la opción se tomaría como parte del precio acordado o sería devuelto según acuerden las partes. El Hotel The Westin Monterrey Valle estaría ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo de lujo. Como se menciona en la nota 8, el 10 de enero de 2019 se ejerció la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, en consecuencia, los anticipos otorgados para su adquisición fueron reconocidos como parte del valor de la inversión en el rubro de propiedades, mobiliario y equipo a partir de esta fecha.

Durante el ejercicio 2019, Fibra Inn cedió a un tercero los derechos de una franquicia para la construcción de un hotel JW Marriott Guadalajara y el monto de las erogaciones efectuadas por Fibra Inn ascendieron a $4,801, los cuales fueron recibidos mediante reembolso.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por $3,099 y $7,383, respectivamente.

(12) Activos intangibles y otros activos-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

		2019	2018
Activos intangibles, neto	$	74,406	60,609
Depósitos en garantía		5,998	6,018
	$	80,404	66,627

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

		2019	2018
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$	32,446	34,333
Software		87,156	57,237
		119,602	91,570
Menos amortización acumulada		45,196	30,961
	$	74,406	60,609

En octubre de 2019, Fibra Inn canceló un total de $860 correspondiente al derecho de uso de marca del hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Historico. Adicionalmente, se cancelaron otros derechos de uso de marca por franquicias de hoteles que no fueron desarrollados por un total de $1,817.

Durante el mes de mayo de 2019, Fibra Inn adquirió el Derecho de uso de marca del Marriott Tribute por un monto de $791.

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Fibra Inn ha realizado una inversión de $29,341 para la migración a una nueva versión de la herramienta SAP. El monto esperado es de alrededor de $33,625 de inversión incluye obligaciones contractuales. Se espera que la terminación del proyecto sea el segundo trimestre de 2020.

(13) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

		2019	2018
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	$	64,259	24,679
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas [2]		598,761	573,097
Servicio de contabilidad y administración [5]		32,069	29,844
Gastos de regalías Casa Grande [6]		516	1,560
Ingresos por hospedaje	$	1,957	1,305
Ingresos por arrendamiento de inmuebles [3]		89,007	95,886
Ingresos por intereses [4]		4,533	5,055
Reembolso de gastos		5,201	823

(1) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, como se menciona en el inciso d) de esta Nota,

(2) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal como se menciona en la nota 1(i) y 1(ii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas. Adicionalmente con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de $12,070.

(3) Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

(4) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616.

(5) Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de contabilidad y administración a partir del 1 de enero de 2018, anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. y por Impulsora de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V.

(6) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2019	2018
Corto plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	11,946	10,337
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		1	1
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		95	36
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		-	9
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5) y (6)		9,552	216
	$	21,594	10,599
Largo plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	$	33,196	34,245
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		2,400	2,400
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)		57,722	75,603
	$	93,318	112,248

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(3) Derivado por servicios de hospedaje.

(4) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso F/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

(5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

(6) Al 31 de diciembre de 2018, derivado de recuperación de gastos incurridos por Fibra Inn 1616 y Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2019	2018
Corto plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1) (5)	$	54,902	138
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)		8,977	5,114
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)		964	5,548
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		15,095	11,347
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (4)		2,584	2,697
Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. (7)		733	-
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs Núm. F/2292 (FFLATAM 15-2)(6)		61,147	-
	$	144,402	24,844
Largo plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	$	-	35,538

(1) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

(2) Servicios de gestión hotelera.

(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(4) Servicios de nómina.

(5) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, corresponden $54,815

(6) Cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 que será devuelto a FFLATAM 15-2 al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.

(7) Servicios de contabilidad y administración.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

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

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por $143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por $66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta $50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por $75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por $43,470 y $24,679, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por $30,429 y $6,910, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por $13,041 y $17,769, respectivamente. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por $20,789, con un correspondiente abono en el patrimonio por $14,552 y un abono en el pasivo por $6,237.

Al 31 de diciembre de 2019, el 30% del pago en efectivo representa $54,815 y el 70% del pago en especie liquidables en CBFI´s representan $127,903.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso F/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

(14) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras –

a. El patrimonio del Fideicomiso F/1616 consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso F/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la Internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor ") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por la subsidiaria administradora (AAFI).

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a dividendos pagados durante 2017 a 2019. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 13 de los estados financieros consolidados, por lo que fueron reconocidos en el patrimonio $30,429 y $6,910, respectivamente, que representan el 70% liquidable en CBFI's del Fideicomiso F/1616. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en el patrimonio $14,552, correspondiente al 70% liquidable en CBFI's del Fideicomiso F/1616.

Al 31 de diciembre de 2019, el 30% del pago en efectivo representa $54,815 y el 70% del pago en especie liquidables en CBFI´s representan $127,903.

c. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso F/1616, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones , Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.

d. El 26 de abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 28 de abril de 2017 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que represento $184,544. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

e. El 11 de mayo de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un Programa de Colocación como Emisor Recurrente de CBFIs con clave de pizarra FINN13 por un período de 5 años por un total de 900,000,000 CBFIs. Durante el mes de julio de 2018, Fibra Inn emitió bajo el amparo de este programa un total de 94,236,874 de CBFIs, equivalentes a $1,016,723, neto de gastos relacionados con la emisión por $29,306. En virtud de lo anterior, se canceló el Programa de Emisor Recurrente autorizado en Asamblea de Tenedores del 19 de abril de 2016.

f. El 14 de junio de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobó la modificación del contrato del Fideicomiso F/1616, a fin de modificar la estructura de integración actual del Comité Técnico de manera que se integre en su mayoría por miembros independientes, los cuales serán designados en Asamblea por los Tenedores de CBFIs distintos al Fideicomiso de Fundadores. El Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho de designar al 33.33% de los miembros del Comité Técnico, incluyendo a su presidente, siempre y cuando mantenga la titularidad de, al menos, 37,540,000 CBFIs. La Asamblea de Tenedores requerirá del voto favorable del Fideicomiso de Fundadores para efectuar modificaciones al contrato del Fideicomiso F/1616, llevar a cabo la fusión, liquidación anticipada, escisión o división de CBFIs y efectuar la terminación del estatus de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, y por lo tanto, para deslistar los CBFIs de las bolsas de valores en las que coticen.

g. Durante el mes de septiembre de 2018, Fibra Inn canceló un total de 5,144,958 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2017, y 300,000 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2018 por un monto total de $64,283, estos efectos fueron disminuidos del Patrimonio emitido.

h. El 29 de abril de 2019, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 26 de abril de 2018 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de $129,193. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

i. Durante los ejercicios 2019 y 2018, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 25,889,997 y 12,188,808 CBFIs, respectivamente, por un valor de $185,552 y $140,922, respectivamente, con precio promedio de $7.17 y $11.56 en cada ejercicio por CBFI valuados al momento de la recompra.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de CBFIs ascendió a 518,335,643 y 528,811,458, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encontraban 869,763,126, de CBFIs en tesorería. Los CBFIs en tesorería representan: a) el 11 de mayo de 2018 fueron suscritos 900,000,000 de CBFis de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874, b) el 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso b) anterior y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a. Con fecha del 21 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de Ps$0.2518 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2018, a un total de 436,842,959 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

b. Con fecha del 24 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $109,051 con un factor de Ps$0.2511 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2018, a un total de 434,274,584 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2018 al 31 de marzo de 2018.

c. Con fecha del 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,000 con un factor de Ps$0.2104 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2018, a un total de 522,875,633 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2018 al 30 de junio de 2018.

d. Con fecha del 23 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $94,065 con un factor de Ps$0.1804 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 14 de noviembre de 2018, a un total de 521,160,651 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018.

e. Con fecha del 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $93,733 con un factor de Ps$0.1806 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2019, a un total de 518,993,783 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

f. Con fecha del 26 de abril de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $81,133 con un factor de Ps$0.1569 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2019, a un total de 517,099,146 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019.

g. Con fecha del 23 de julio de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $37,942 con un factor de Ps$0.0739 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 513,115,754 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019.

h. Con fecha del 22 de octubre de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $31,198 con un factor de Ps$0.0631 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 494,106,428 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2019, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio		Patrimonio
2013			
Aportaciones iniciales:			
Aportación en efectivo:			
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$	3,005,363
Aportación en especie:			
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50		1,773,820
			4,779,183
Gastos de emisión			(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		$	4,541,784
2014			
Aportación en efectivo:			
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	$	2,832,162
Gastos de emisión			(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		$	2,750,810
2016			
Aportación en especie:			
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	$	55,500
Total emisión CBFIs en 2016		$	55,500

2018			
Aportación en efectivo:			
94,236,874 CBFIs emitidos	11.10	$	1,046,029
Gastos de emisión			(29,306)
Total emisión CBFIs en 2018		$	1,016,723

Reservas –

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye: reserva por pago de compensación a ejecutivos y compensación a parte relacionada Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP).

El efecto por reserva de compensaciones a ejecutivos se determina de acuerdo con la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*, se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 16.

Durante los meses de enero, abril, junio y diciembre de 2019, así como, durante abril de 2018 fueron liquidadas las compensaciones de diversos ejecutivos y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva está representada por el valor razonable de mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento menos las recompras de CBFIs realizadas por la subsidiaria al valor de mercado del instrumento.

La reserva para pago con CBFIs por compensación a AAP corresponde al 70% de la contraprestación devengada anualmente por la cancelación anticipada del Contrato de Asesoría celebrado entre Fibra Inn y AAP, que será exigible al 2020 como se menciona en la nota 13.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

Hasta el 30 de septiembre de 2019 la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs. Cuando un CBFI es recomprado, la transacción afecta la reserva para recompra debido a que el instrumento nunca deja de estar en circulación en el mercado bursátil (al no entrar en tesorería).

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora

La participación no controladora comprende la aportación de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096, CIB/3097, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de los mismos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las aportaciones de otros socios fueron por $540,818 y 225,617, respectivamente.

(15) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso 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 F/1616 se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México. Adicionalmente, las subsidiarias CIB/3096; CIB/3097 y CIB/3058, califican para ser tratados como entidades transparentes en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

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.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

		2019	2018
Impuesto a la utilidad causado	$	8,420	1,300
Impuesto a la utilidad diferido		(3,105)	6,460
Impuestos a la utilidad	$	5,315	7,760

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se mencionan a continuación:

		2019	2018
Acreedores diversos	$	6,723	5,064
Beneficio a los empleados		78	85
Equipo de oficina y equipo de cómputo		40	20
Total de activo diferido		6,841	5,169
Equipo de transporte		460	425
Otras cuentas por cobrar		7,185	8,653
Total de pasivo diferido		7,645	9,078
Pasivo diferido, neto	$	(804)	(3,909)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(16) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2019	**2018**
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$ 206	283
Costo laboral del servicio actual	48	(92)
Beneficios pagados	(8)	(5)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	14	20
Pasivo neto proyectado	$ 260	206

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
Costo del periodo:	**2019**	**2018**
Costo (Beneficio) laboral del servicio actual	$ 31	(111)
Intereses sobre la obligación	17	19
Costo (Beneficio) del periodo	$ 48	(92)

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2019	**2018**
Tasa de descuento	7.25%	9.00%
Incremento salarial	5.00%	5.00%
Inflación	4.50%	4.50%

c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

		2019	2018
Beneficios de corto plazo	$	34,320	32,254
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y efectivo		5,488	4,561
	$	39,808	36,815

- Durante el mes de abril de 2018, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 127,945 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $1,631 de los cuales 44,781 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$12.75 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

- Durante el mes de enero de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $943 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$9.43 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

- Durante el mes de abril de 2019, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $810 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$8.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

- Durante el mes de junio de 2019, diversos Directores de Fibra Inn recibieron como parte de su contraprestación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 256,664 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $1,959 de los cuales 89,832 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$7.64 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

- Durante el mes de diciembre de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $710 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$7.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

  Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso F/1616 reconoció bajo el alcance de IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones* liquidable en patrimonio un importe de $6,669 y $3,842, respectivamente; así como, un beneficio de $944 y un gasto de $3,450, respectivamente, liquidable en efectivo por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar.

(17) Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

A. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso F/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo, cuentas por pagar, pasivo por arrendamiento y obligaciones de deuda (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2019 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2019	Valor razonable 2019	Valor en libros 2018	Valor razonable 2018
Activos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 563,639	563,639	644,370	644,370
Clientes y otras cuentas por cobrar	74,543	74,543	75,557	75,557
Partes relacionadas	114,912	114,912	122,847	122,847
Activos financieros:				
Medidos a valor razonable con efectos en resultados:				
Instrumentos financieros derivados	$ -	-	12,171	12,171
Activos financieros:				
Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales:				
Instrumentos financieros derivados	$ -	-	8,864	8,864

	Valor en libros 2019	Valor razonable 2019	Valor en libros 2018	Valor razonable 2018
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Proveedores	$ 90,252	90,252	82,029	82,029
Acreedores diversos	76,809	76,809	8,725	8,725
Pasivo por adquisición de inmuebles	-	-	2,066	2,066
Partes relacionadas	144,402	144,402	60,382	60,382
Pasivo por arrendamiento	2,500	2,500	-	-
Intereses por pagar	199,721	199,721	79,575	79,575
Deuda bancaria	397,985	397,985		
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	3,163,650	3,490,050	2,967,075	2,948,775

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2019					
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	$	(3,490,050)	-	-	(3,490,050)
31 de diciembre de 2018					
Activos financieros derivados	$	-	21,035	-	21,035
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	$	(2,948,775)	-	-	(2,948,775)

B. Administración de riesgos financieros

Políticas de administración de riesgos financieros

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 pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2019 fue de 3,163,650 (en 2018 de $2,967,075) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por $36,350 (en 2018 de $32,925), la cual representó 26.6% en 2019 (25% en 2018) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos. La Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio 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 analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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 F/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso F/1616 Fibra Inn se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que no cuenta con coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA y Actinver mencionados en la nota 18, mientras que al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso F/1616.se encontraba expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 90% de la deuda FINN 15 pactada a tasa variable respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en resultados
+ 100 puntos base		4,000
Sin cambio	400,000*	-
- 100 puntos base		(4,000)

* El saldo total de deuda pactada a tasa variable corresponde a las líneas de crédito contratadas con Actinver y BBVA Bancomer .

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tuvo contratado con Citibanamex un instrumento financiero derivado para cubrir 900,0000 (90%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15 por $1,000,000 de tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, el valor razonable de esta cobertura fue de $8,864.

Como se menciona en la nota 18, durante el mes de febrero de 2018, Fibra Inn liquidó de manera parcial y anticipada un total de $1,875,350 de su deuda en certificados bursátiles fiduciarios con tasa de interés variable. Debido a esto, Fibra Inn reevaluó la designación de sus instrumentos financieros derivados registrados como coberturas contables y como resultado de su evaluación Fibra Inn decidió cancelar la designación de cobertura en ciertos instrumentos financieros derivados y en consecuencia sus efectos fueron reconocidos en el estado de resultados consolidados por $27,535. Los instrumentos se mantuvieron hasta su vencimiento.

Durante los meses de marzo y de septiembre de 2019, Fibra Inn liquidó los derivados que tenía contratados a dicha fecha.

A continuación, se describen los términos del instrumentos derivado contratado y que estuvo designado como derivado de cobertura al 31 de diciembre de 2018:

			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2019**	**2018**
Citibanamex	900,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	$ -	8,864

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se mantuvieron a su vencimiento una vez que la administración ha decidido ya no designarlos como derivado de cobertura:

			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2019**	**2018**
Varios (1)	$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$ -	596
Varios (1)	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	-	475
Varios (1)	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	-	1,299
Santander (2)	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	-	6,250
Varios (2)	365,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	-	3,551
	$ 990,000		$ -	12,171

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) BBVA Bancomer, Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

		2019	2018
Saldo inicial activo	$	21,035	38,385
Porción inefectiva reconocida en resultados		(5,643)	(16,081)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales		(8,601)	(1,269)
Cobro por liquidación de instrumentos financieros derivados		(6,791)	-
	$	-	21,035

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

		2019	2018
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	$	3,009	1,409
Pasivos financieros		(293)	(946)
Posición financiera	$	2,716	463

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

		2019	2018
Dólar estadounidense	$	18.8727	19.6566

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% ($2 pesos 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 2019, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (mxn)
+ 10%	56,379	5,125
Sin cambio	51,254	-
- 10%	46,129	(5,125)

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 hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por tipo de cliente:

		2019	2018
Clientes empresariales	$	30,080	30,835
Tarjetas de crédito		7,100	3,067
Agencias de viajes		40,422	37,571
Líneas aéreas		1,735	2,893
	$	79,337	74,366

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

		Bruto 2019	Deterioro 2019	Bruto 2018	Deterioro 2018
Al corriente	$	43,368	(269)	26,404	(611)
Vencido de 0 a 30 días		4,199	(421)	7,090	(703)
Vencido de 31 a 120 días		11,158	(1,039)	12,716	(846)
Vencido de 121 a 180 días		5,515	(4,029)	4,346	(453)
Vencido a más de 180 días		15,097	(5,563)	23,810	(2,840)
	$	79,337	(11,321)	74,366	(5,453)

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2018: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2019:

		1 año	**Mayor a 1 año**
Proveedores	$	90,252	-
Acreedores diversos		76,809	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		144,402	-
Intereses por pagar		136,062	63,659
Pasivo por arrendamiento		1,446	1,054
Deuda bancaria		200,000	197,985
Deuda financiera de certificados bursátiles		-	3,163,650
	$	648,971	3,426,348

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de 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 fijo y 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 el pago a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		Menos de 1 año	**1-3 años**	**Más de 3 años**
31 de diciembre de 2019				
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$	-	-	3,163,650
Deuda bancaria		200,000	197,985	-
Pasivo por arrendamiento		1,446	1,054	
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado		317,586	635,172	1,905,515

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8.

(18) Deuda a corto plazo y largo plazo-

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de $177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

En esta misma fecha, Fibra Inn y BBVA Bancomer constituyeron un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago (Fondo de Reserva) con una aportación inicial de $1 y cuya finalidad es el pago de intereses del Contrato de Crédito por un monto equivalente a seis meses de intereses de cada disposición realizada. Al 31 de diciembre de 2018, no se han realizado aportaciones adicionales a este Fondo de Reserva.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el primer párrafo anterior, por $123,000, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a $300,000. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

El 12 de febrero de 2019 se dispuso de este crédito en cuenta corriente por $200,000, generando intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Dichos recursos se destinaron para al proyecto Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta disposición, se realizó una aportación al Fondo de Reserva mencionado en el párrafo segundo de esta nota por un monto de $10,090, mismos que serán devueltos al momento de liquidar el principal más intereses del crédito. Los costos relacionados con esta disposición fueron por un monto de $3,108. El saldo de este Fondo de Reserva se presenta como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera consolidado. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no ha liquidado la disposición realizada cuyo vencimiento es en mayo de 2021.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta $200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base.

Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir $1,000 del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por $200,000. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por $1,000 al momento de la contratación de la deuda bancaria.

El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso $100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver, esta disposición no generó cargos por comisión por disposición. El 23 de agosto de 2019 dispuso $100,000 adicionales, para tener la totalidad de la línea de crédito. Ambas disposiciones generan intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no ha liquidado las disposiciones realizadas durante 2019 cuyo vencimiento son en marzo y mayo de 2020, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses devengados y no pagados ascienden a $4,066 y $0.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los préstamos bancarios se integra como sigue:

		2019	**2018**
Deuda bancaria	$	400,000	-
Menos costos atribuibles a las obligaciones bancarias		(2,015)	-
	$	397,985	-

Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria se muestran a continuación:

		2019	**2018**
Saldo inicial	$	-	-
Deuda adquirida		400,000	200,000
Liquidación de deuda		-	(200,000)
	$	400,000	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan $30,198 y $ 3,780 respectivamente.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs), con clave de pizarra FINN18, por $2,000,000 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. La deuda pública estuvo representada por $1,974,596 neto de gastos por $25,404. Dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93%, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó parcial y anticipadamente 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de $1,875,350. El monto total actualizado de la emisión FINN15 representa $1,000,000 emitidas el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por $23,133, de los cuales $16,492 corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de $1,875,350 y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior.

El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de $1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a $16,177 los cuales se amortizarán durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por colocación de certificados bursátiles de deuda un monto de $93,329. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinarán para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El día 14 de octubre de 2019, se pagó el monto total de la emisión FINN15 por $1,000,000 equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por $4,368. De igual forma en la misma fecha se reconoció la terminación anticipada a resultados de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de $6,754.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses devengados y no pagados ascienden a $104,375 y $79,575, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

		2019	2018
Certificados bursátiles	$	3,200,000	3,000,000
Menos costos atribuibles a la deuda		(36,350)	(32,925)
	$	3,163,650	2,967,075

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

		2019	2018
Saldo inicial	$	3,000,000	2,875,350
Liquidación de deuda con efectivo		(1,000,000)	(1,875,350)
Emisión de deuda con certificados bursátiles		1,200,000	2,000,000
	$	3,200,000	3,000,000

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos por intereses generados por la deuda representan $302,398 y $238,456, respectivamente.

Existen obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2019, se han cumplido dichas obligaciones.

(19) Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2019 y 2018 son como sigue:

Denominador (Miles de CBFIs)		**2019**	**2018**
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básica [1]	$	509,024	473,383
Más: CBFIs potencialmente dilutivos [2]		14,000	14,000
Promedio ponderado de CBFIs en circulación -diluida		523,024	487,383
Numerador			
Pérdida neta consolidada		(486,858)	(497,275)
Participación no controladora		(27,095)	(378)
Participación controladora - básica y diluida	$	(459,763)	(496,897)

(1) El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2019 y 2018 representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el Fondo de Recompra y las compras de CBFIs realizadas por Administradora de Activos Fibra Inn para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

(2) Los CBFIs potencialmente dilutivos representan los CBFIs emitidos para el pago por la internalización mencionada en la nota 13 por un total de 14,000,000.

Las pérdidas por CBFIs básicas y diluidas se muestran a continuación:

	2019	**2018**
Pérdida por CBFI por acción básica	(0.90)	(1.05)
Pérdida por CBFI diluida	(0.88)	(1.02)

(20) Compromisos y Contingencias -

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

Año	Total
Menos de 1 año	$ 57,115
De 1 a 5 años	249,163
Más de 5 años	685,926
	$ 992,204

Los cobros mínimos antes presentados consideran un ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Además, no 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 Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 1% y 8% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $231,179 y $240,708 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

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 revisen los precios y rechacen 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.

e. Compraventa de hoteles.

Como se menciona en la nota 9, al 31 de diciembre de 2019 existen compromisos de compraventa de dos hoteles, mismos que se espera se realice la operación durante el ejercicio 2020.

f. Contratos

Como se menciona en la nota 12, Fibra Inn tiene obligaciones contractuales derivadas de la implementación de la nueva versión S4/HANA. Se estima que el cierre del proyecto concluya en el segundo semestre de 2020.

(21) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, 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 segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Servicio Limitado. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.
ii. Servicio Selecto. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
iii. Servicio Completo. Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
iv. Estancia Prolongada. Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

Durante el año, no se registraron transacciones entre segmentos. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso F/1616 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 terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso F/1616 provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

2019		**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$	203,657	957,067	618,349	43,264	1,822,337
Ingresos por arrendamiento		2,599	20,304	74,385	505	97,793
Utilidad bruta		48,159	333,907	225,760	13,804	621,630
Propiedades, mobiliario y equipo, neto		668,661	4,305,592	5,202,015	195,637	10,371,905
Gasto por depreciaciones		27,333	141,845	122,555	6,664	298,397

2018		**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$	261,148	1,034,099	614,696	43,576	1,953,519
Ingresos por arrendamiento		2,830	19,138	80,756	514	103,238
Utilidad bruta		81,010	399,771	248,330	14,341	743,452
Propiedades, mobiliario y equipo, neto		943,048	5,109,078	4,323,832	227,474	10,603,432
Gasto por depreciaciones		34,841	130,870	102,831	4,293	272,835

(22) Hechos posteriores-

i. El 8 de enero de 2020, Fibra Inn llevó a cabo la firma de un contrato para el uso de la marca W Hotels con Marriott International, Inc. Mediante el cual Fibra Inn desarrollará un hotel de esta marca en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones, se estima su apertura en el 2023. El hotel será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058.

ii. El 8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020 Fibra Inn liquidó la totalidad de $200,000 relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver que se menciona en la nota 18.

iii. El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por $140,000 cuyo destino es el financiamiento de los costos de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales

iv. El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por $612,000 cuyo destino es la construcción de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir $280,000 a dólares de los Estados Unidos de América a un tipo de cambio de Ps$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales.

v. El día 11 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max por un monto de $140,000 más IVA que se menciona en la nota 9.

vi. El día 13 de febrero de 2020 el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el Contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, que se menciona en la nota 8, en esta misma fecha se acordó el descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de $8,000 por lo que el CIB/3096 pagó un total de $62,000 (Pago Reserva) más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago "*Escrow*" para el pago adicional acordado por $40,000, dicho Escrow será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El Precio fijo del hotel final asciende a $732,000. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar

vii. El día 14 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Aloft Guadalajara por un monto de $258,000 más IVA que se menciona en la nota 9.

viii. El día 20 de febrero de 2020, se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como *Roof Garden* con alberca, *Heavenly Spa by Westin* y salones para banquetes. Se estima una tarifa promedio diaria en un rango de 220 a 260 dólares durante 2020. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del Precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096 mismo que se menciona en la nota 8 donde se encuentra condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.

ix. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de $200,000 que se menciona en la nota 18. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de $10,090 correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.

x. Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019

xi. Del 1 de enero de 2020 al 27 de abril de 2020, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 938,702 por un valor de $7,418 con precio promedio de Ps$7.90 por CBFI valuados al momento de la recompra.

xii. La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; y de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados de Fibra Inn, la administración ha considerado los siguientes impactos correspondientes, con la información disponible, principalmente, al corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn ha experimentado una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso. Esto ha provocado una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, lo cual implica la obtención de menores ingresos a los presupuestados para la primera mitad y parte del segundo semestre del año 2020 y seguir manteniendo costos fijos operativos. Al obtener menores ingresos, Fibra Inn dispondrá de menor flujo de efectivo generado por la operación, por lo cual, la administración ha decidido que, con la finalidad de favorecer la gestión del riesgo de liquidez, se cerrarán de manera temporal 23 hoteles, los cuales abrirán de nueva cuenta en función de la evolución de las condiciones económicas y sanitarias en México y la evaluación de la administración de la mejor oportunidad para que las reaperturas sucedan. Por su parte, el resto de los hoteles del portafolio, que se proyectan con flujos operativos positivos o que por lo menos igualan su punto de equilibrio, seguirán en funcionamiento, dando cumplimiento con el protocolo emitido para los servicios de hospedaje por las autoridades de Salud y Turismo, el cual requiere , entre otros requisitos, tener una ocupación máxima del 15% en hoteles que presten servicios a las actividades consideradas como esenciales., por lo menos, hasta el 30 de mayo de 2020.

- Liquidez. En atención a lo previamente descrito, para hacer frente a la gestión del riesgo de liquidez que se describe en la nota 17 y poder cumplir con las obligaciones financieras de corto plazo, la administración ha tomado las siguientes medidas:

  a) Con la decisión de cerrar temporalmente algunos hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, se tendrá una reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn.

  b) Se pospondrá la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

  c) Se apalancará parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020 y por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración está gestionando recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

d) Además, a la fecha de emisión de estos estados financieros, Fibra Inn únicamente mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximos pagos de cupón en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021. Las líneas de crédito previamente dispuestas y que generaban intereses, fueron liquidadas en su totalidad en los primeros meses de 2020. No existen obligaciones de pago de capital de deuda, en lo que resta del año 2020.

e) En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene líneas de crédito contratadas no dispuestas a la fecha de emisión de los estados financieros de $400 a $500 millones de pesos, las cuales podrán ser dispuestas de acuerdo con las evaluaciones financieras que realice la administración en caso de requerirlas.

Además, la administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2019, la razón de cobertura de intereses era de 1.8.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, un cambio en las estimaciones de ingresos y flujos de efectivo de corto plazo proyectados para los hoteles en operación al 31 de diciembre de 2019, representaría un impacto, probablemente negativo, en la determinación de su valor razonable. Sin embargo, debido a que los flujos de efectivo de 2021 en adelante, proyectados en la valuación, no han variado con respecto al cierre de 2019 (incluyendo los valores terminales de los hoteles) y a que los cambios en indicadores macroeconómicos que se ven impactados por la pandemia, al día de hoy resultan complejos de estimar, la administración no puede cuantificar razonablemente dicho efecto sobre el valor de los hoteles al 31 de marzo de 2020.

Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $74,543 al 31 de diciembre de 2019.

- Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019, sigue siendo válida, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

  Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, se podría representar un impacto a la baja en el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales.

  En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn. Sin embargo, ninguna de las consideraciones anteriores, implica un evento de ajuste a las cifras reportadas al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

(23) Modificaciones a las IFRS aun no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes modificaciones a las IFRS que fueron emitidas, sin embargo su vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2019.

Modificaciones a la IFRS 3 ,Combinaciones de negocios

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear salidas. La definición del término “ salidas” se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de menores costos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que se contabilicen más adquisiciones como adquisiciones de activos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de estas modificaciones, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 Definición de material

Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la IAS 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material' para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que estas enmiendas pudieran generar en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7. Las enmiendas también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse retrospectivamente, la aplicación anticipada es permitida.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de estas modificaciones, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2020.