

INFORME ANUAL 2013 ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES

Monterrey, México a 10 de abril de 2014.

INFORME ANUAL DE ADMINISTRADORA DE ACTIVOS FIBRA INN, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1616, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el “Administrador del Fideicomiso”) celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616 (“el Fideicomiso”), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 (el “Periodo de Revisión”) a fin de que en su momento, se haga conocimiento de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“Tenedores”) con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”).

I.- Misión Visión y Objetivos.

El Fideicomiso se constituyó el 23 de octubre de 2012 para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo la misión principal la de construir, adquirir, desarrollar y rentar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que al operar, a través del Gestor Hotelero, ofrezcan servicios de hotelería de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance del modelo de negocio. Todo ello, buscando crecientes ingresos por arrendamiento y por ende, en una creciente rentabilidad para las propiedades.

La visión es convertirnos en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

El objetivo principal del Fideicomiso es incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.



Para mayor información visite <http://fibrainn.mx/inversionistas.php> ó contacte:

En Monterrey, Mexico:

Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 (81)1778-5926
Email: lchang@fibrainn.mx

En Nueva York:

Maria Barona / Melanie Carpenter
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/92
E-mail: mbarona@i-advize.com /
mcarpenter@i-advize.com

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes Apartados:

a. Oferta Pública Inicial

El 13 de marzo de 2013 empezó a cotizar el CBFi de Fibra Inn en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el simbolo de pizarra "FINN13". La oferta global estuvo compuesta por de 214,316,264 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), de los cuales el 60.2% se colocaron con inversionistas Mexicanos y 39.8% fueron adquiridos por inversionistas internacionales bajo la regulación 144A en los Estados Unidos y bajo Reg S fuera de los Estados Unidos. El precio de colocación fue Ps. 18.50 por cada CBFi, para llegar a un valor total de Ps. 3,964,850,884. Además, como parte de la Opción de Sobreasignación, Fibra Inn les dio a los intermediarios colocadores la opción de comprar hasta 26,789,533 CBFIs a un precio igual al de la colocación, por 30 días después de la fecha de su oferta pública inicial, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.

De los CBFIs ofrecidos, 63.3% fueron primarios y 36.7% fueron secundarios. En una serie de transacciones posterior a la conclusión de la oferta, se contribuyeron 8 hoteles (Portafolio de Aportación) y además de las opciones de compra de carácter no obligatorio para adquirir 6 hoteles adicionales (Portafolio de Adquisición); ambos conformaron el Portafolio Inicial de un total de 14 hoteles.

Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. actuó como agente estructurador. Asimismo, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuó como intermediario colocador, junto con Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. y Santander Investment Securities Inc.

b. Portafolio de Aportación

<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión (Ps. M)</u>	<u>Cuartos</u>
IPO	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Servicio Selecto	222	223
IPO	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Servicio Selecto	289	227
IPO	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Servicio Selecto	42	145
IPO	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Servicio Selecto	215	178
IPO	Holiday Inn Express	Saltillo	Servicio Selecto	260	180
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Servicio Selecto	182	182
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Servicio Selecto	336	280
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey	Servicio Selecto	228	198

c. Adquisición de Propiedades

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso realizó la compra de seis propiedades, a las que se refirieron como el Portafolio de Adquisición durante el proceso de Oferta Pública y que a continuación se detallan:

20 de mayo de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Guadalajara UAG. Fibra Inn pagó Ps. 186.9 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, y un terreno contiguo en el que se

tiene planeada una ampliación. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el primer hotel que se pagó con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. Esta propiedad tiene 100 habitaciones y se espera añadir 99 cuartos, los cuales operarán en el primer trimestre de 2014. Esta propiedad se encuentra cerca de Plaza Andares, de la Universidad Autónoma de Guadalajara, del Parque Industrial Belenes, y a unos kilómetros de las oficinas de Pemex. Operadora de Comercios de Vallarta, S.A. de C.V. es el sub-gestor hotelero que lleva la operación de este hotel.

24 de mayo de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen. Fibra Inn pagó Ps. 135.8 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el segundo hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel fue comprado a un precio de US\$11 millones y fue pagado a un tipo de cambio de Ps. 12.3414 por dólar que equivale a Ps.135.8 millones; esto significó un beneficio de Ps.7.2 millones, ya que se pactó este inmueble a un tipo de cambio a Ps. 13.00 por dólar equivalente a Ps.143.0 millones. El hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen inició operaciones en Noviembre del 2006 y tiene 145 habitaciones. Su ampliación es de 51 cuartos más, los cuales empezaron a operar el 1 de abril de 2014. Este hotel está dirigido al viajero de negocios que se hospeda en esa zona y se encuentra sobre la carretera Cancún - Chetumal. La propiedad se encuentra cerca de Walmart, Citi Club, Inbursa, Pepsi y de la Avenida Juárez; además de los hoteles turísticos y de los parques acuáticos de Xcaret, Xplor y Xel-há. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

30 de mayo de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Toluca Tollocan. Fibra Inn pagó Ps. 76.0 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el tercer hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel Holiday Inn Express Toluca Tollocan inició operaciones en Abril de 1996 y tiene 127 habitaciones; está localizado en la Avenida Tollocan que es el boulevard principal de acceso a la ciudad llegando desde la autopista México-Toluca. El hotel está cercano a la zona industrial y los principales parques industriales de la zona; además está a siete minutos de Galerías Metepec que es el principal centro comercial de Toluca. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

3 de junio de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico. Fibra Inn pagó Ps. 139.9 millones en efectivo por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. De este monto, Ps. 135.0 millones corresponden a la compra del hotel y Ps.4.9 millones a la adquisición de espacios adicionales que no estaban contempladas en la valuación original. Esta propiedad fue el cuarto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio completo fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico inició operaciones en Junio de 1997 y tiene 90 habitaciones. Está localizado en el centro cultural e histórico de la ciudad, cerca del Centro de Exposiciones, del Centro Industrial, del Centro Joyero y de gran cantidad de negocios locales. El hotel está ubicado a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo y Costilla y a 20 minutos de la Central de Autobuses. Operadora de Comercios de Vallarta, S.A. de C.V. es el gestor hotelero que lleva la operación tanto del Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, como del Holiday Inn Express Guadalajara UAG.

3 de junio de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Wyndham Casa Grande en Monterrey, que se convirtió a Holiday Inn Monterrey Valle. El precio de este hotel fue de Ps. 204.0 millones (1), excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Este fue el quinto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio completo fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel inició operaciones en Agosto de 2004 y tiene 198 habitaciones. Esta propiedad se encuentra en la zona de negocios y oficinas corporativas de la ciudad de Monterrey, en la Zona Valle de San Pedro Garza García. El hotel está a 4 millas del centro de la ciudad y a 15 minutos de los centros de convenciones; además de otras atracciones turísticas. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

24 de julio de 2013 – Se anunció la adquisición del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria. Este hotel fue el sexto y último del Portafolio de Adquisición. El precio pagado fue de Ps. 193.6 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El hotel Holiday Inn Puebla La Noria inició operaciones en Agosto de 2006, es un hotel de servicio completo y tiene 150 habitaciones. El hotel Holiday Inn Puebla La Noria está ubicado cerca de la autopista México – Puebla cerca de parques industriales, zona comercial, financiera y de lugares históricos. El hotel está enfrente del Centro Comercial Angelópolis a 4 minutos del Centro Cultural Siglo XXI y también está convenientemente próximo a lugares culturales y de esparcimiento como la Iglesia de Santo Domingo, la Zona Arqueológica de Cholula, el Mercado de Artesanías El Parián, el Museo Amparo y el Centro de Convenciones. Este hotel es operado por un Operador Tercero, Hoteles y Centros Especializados, S.A., empresa que es parte de Grupo Presidente.

Adicionalmente durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso realizó la compra de otras cuatro propiedades, como sigue:

21 de Agosto de 2013 – Se anunció la compra del Hotel Camino Real Guanajuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 230 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición representó el primer hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El Camino Real Guanajuato cuenta con 105 habitaciones y se planea una adición de 50 habitaciones que estarán listas para el tercer trimestre de 2014. Es 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. Este hotel es operado por Camino Real, que es parte del Grupo Empresarial Ángeles.

29 de Agosto de 2013 – Se anunció la compra del Hotel México Plaza Irapuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 93 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición a un cap rate estabilizado de 10.1%. Fibra Inn realiza la conversión a Wyndham Garden; para lo cual, destina Ps.6.8 millones. Esta adquisición representa el segundo hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El hotel México Plaza Irapuato 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. Este hotel es operado por Operadora Mexpla Irapuato.



30 de Agosto de 2013 – Se anunció la compra del Hotel Marriott Puebla. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de US \$27.8 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Fibra Inn realizó la compra de divisas durante mayo y junio para prever el pago de esta operación, como sigue:

US \$22.0 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.65 por dólar; y
US \$5.8 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.23 por dólar.

Derivado de lo anterior, el tipo de cambio ponderado fue de Ps.12.56 por dólar. Esta operación generó una utilidad cambiaria, ya que el pago en moneda nacional por Ps. 370.3 millones de esta adquisición, se contabilizó al tipo de cambio de Ps. 13.3366 por dólar. Esta adquisición representó el tercer hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El Marriott Real Puebla cuenta con 192 habitaciones es líder en el mercado local y se planea una adición de 100 habitaciones que estarán listas para el cuarto trimestre de 2014. Se encuentra 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. Este hotel es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

19 de diciembre de 2013 – Se anunció la compra del primer hotel en la Ciudad de México: el hotel Holiday Inn México Coyoacán, un hotel de servicios completos que incluye 214 cuartos y un terreno adyacente de 1,500 m2. La transacción se realizó en efectivo, con recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. La inversión total pagada fue de Ps. 381 millones, que no incluye gastos de adquisición. La adquisición de este hotel estuvo en revisión desde el pasado mes de septiembre, ya que el precio original pactado fue de Ps. 468 millones, excluyendo gastos, a un cap rate de 9.5%. Ante la Reforma Fiscal anunciada, Fibra Inn decidió someter a revisión dicha valuación financiera a fin de cuantificar el impacto que tendría el componente variable de sus ingresos ante las nuevas condiciones fiscales; considerando que el 43% de los ingresos del hotel corresponde a la renta de salones y eventos, y el 6% a la venta de alimentos y bebidas. Después de haber realizado el análisis correspondiente, se acordó un descuento del 19% en el precio original ubicándose en Ps. 381 millones. Con el precio acordado se cumple con la rentabilidad objetivo del 9.5% de cap rate que se anunció anteriormente. Este hotel representa el 10% del valor del portafolio de la Fibra, es el primer hotel adquirido en el Distrito Federal y el décimo octavo en el portafolio total de Fibra Inn. 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 es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

Al concluir el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tenía 18 hoteles en operación, que representaron 3,340 cuartos, de los cuales 403 estaban en construcción.

Durante el 2014 y fuera del Periodo de Revisión el Fideicomiso ha adquirido otras cuatro propiedades y ha comprado tres terrenos para desarrollar hoteles. Por lo que a la presentación de este Informe Anual, el Fideicomiso tenía 22 hoteles y 3 desarrollos, que representaron 4,501 habitaciones, de los cuales 898 estaban en construcción.

d. Emisión de 50 millones de CBFIs

Conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores del 14 de junio de 2013, se realizó la emisión de 50 millones de CBFIs el 25 de marzo de 2014 de acuerdo a la autorización de la CNBV contenida en el oficio 153/106400/2014. Esta emisión se mantendrá en cuenta del Fideicomiso a efecto de entregarse como pago de la contraprestación que, en su caso, se pacte en el futuro por la aportación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento al patrimonio del Fideicomiso; en la inteligencia que: (i) los CBFIs emitidos sólo gozarán de derechos económicos y corporativos a partir de la fecha y en la proporción y medida en que se vayan entregando en pago de la contraprestación pactada por la aportación de que se trate al patrimonio del Fideicomiso; (ii) cualquier adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento cuyo pago se realice con los CBFIs emitidos conforme a lo antes dispuesto, deberá ser aprobada por el Comité Técnico y efectuarse con arreglo a lo establecido en la Cláusula Décima Primera y demás aplicables del Fideicomiso.

e. Financiamiento del Fideicomiso mediante un crédito bancario

El 23 de octubre de 2013 el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la contratación de un crédito bancario y/o emisión de deuda con el fin de financiar las adquisiciones y desarrollos. A la fecha dicho crédito no se ha contratado; sin embargo, se sigue negociando. El monto será de \$2,300,000,000.00 (dos mil trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) y equivale a un *loan to value* de 33.1%. Se busca un esquema revolving a 3 años con una tasa de TIIE más 2.5.

f. Proyectos del Fideicomiso

Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en propiedades hoteleras, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del patrimonio del fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que la propiedad aporte una rentabilidad a Fibra Inn.

III. Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV el 13 de marzo de 2013. Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso no llevó a cabo ninguna Oferta Pública Adicional, ni tampoco cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores. A continuación se presenta la información bursátil del CBFi de Fibra Inn al día último de cada mes:

Fecha	Cierre	Apertura	Máximo	Mínimo	Volumen	Importe
31-mar-14	17.56	16.82	17.90	16.57	254,699	4,472,514
28-feb-14	16.84	15.83	16.86	15.75	1,415,980	23,843,690
31-ene-14	16.19	16.93	17.25	15.29	567,009	9,178,704
31-dic-13	16.99	16.62	17.65	16.18	755,652	12,836,239
29-nov-13	16.72	15.47	16.73	14.42	349,235	5,839,428
31-oct-13	15.53	15.91	15.97	13.93	217,055	3,370,114
30-sep-13	15.91	15.63	16.94	15.24	86,333	1,373,985
31-ago-13	15.57	18.56	18.59	14.88	1,457,188	22,681,692
30-jul-13	18.47	18.25	19.21	17.55	476,060	8,792,759
28-jun-13	18.25	20.75	21.36	16.69	606,091	11,060,523
31-may-13	20.90	21.34	21.48	19.21	629,258	13,151,396
30-abr-13	21.35	18.13	21.82	17.99	724,875	15,478,382
31-mar-13	18.13	18.72	19.01	17.94	650,749	11,798,114
13-mar-13	18.24	18.72	19.01	18.23	36,529,197	666,292,553

*Fuente: Bloomberg

IV. Distribuciones de Efectivo

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2013, se calculó considerando los ingresos acumulables para fines fiscales obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo del 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones, egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen las distribuciones en efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2013, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital:

Periodo 2013	Dividendo declarado por cada CBFi en circulación
Primer Trimestre	\$0.027843692932695400
Segundo Trimestre	\$0.206283860855011000
Tercer Trimestre	\$0.233826340341797000
Cuarto Trimestre	\$0.238763183358079000

Esta distribución en efectivo se compone como sigue:

Periodo 2013	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital
Primer Trimestre	\$0.0229194506474555000	0.00492424228523997000
Segundo Trimestre	\$0.0166318530439510000	0.18965200781106000000
Tercer Trimestre	\$0.1038751333335995000	0.12995120700580200000
Cuarto Trimestre	\$0.0267755895194651000	0.21198759383861400000

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos, que asciende a 258,334,218 CBFIs para el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013. Las condiciones de entrega de las distribuciones de efectivo fueron determinadas por el Comité Técnico considerando entre otros factores los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de distribuciones conforme la Legislación Aplicable
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

V. Estructura de Ingresos

El 19 de diciembre de 2013 el Comité Técnico de Fibra Inn decidió adoptar diversos procedimientos relacionados con los ingresos que se obtienen por el arrendamiento de los hoteles que forman parte del patrimonio. Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta que entró en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso con dos principales objetivos:

- (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y
- (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra Inn.

Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la estructura de ingresos de Fibra Inn, cumple cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar los siguientes cambios en su estructura:

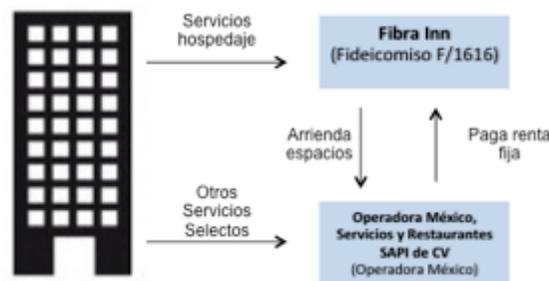
Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado

a. Hospedaje – Los servicios de hospedaje (“Hospedaje”) de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez paga los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 11 hoteles de Servicio Selecto y un hotel de Servicio Limitado, este ingreso representa alrededor de 97% de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.

b. Otros Servicios – Por los servicios que no derivan del hospedaje, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros (“Otros Servicios Selectos”), Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste sea quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, entre Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”) y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad fija basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

En consecuencia, los Otros Servicios Selectos son ingresados y facturados por Operadora México, la cual pagará los insumos directos y gastos de operación por la prestación de dichos servicios, así como el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Debido a que el importe de ingresos por los Otros Servicios Selectos es poco significativo (en promedio 3% sobre los ingresos hoteleros), la Administración de Fibra Inn decidió establecer una renta fija mensual por concepto de arrendamiento de espacios, equivalente a un promedio de Ps. 182.5 por metro cuadrado por mes, que representan un 55% de los ingresos recibidos por los servicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

Diagrama Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado



Hoteles de Servicio Completo

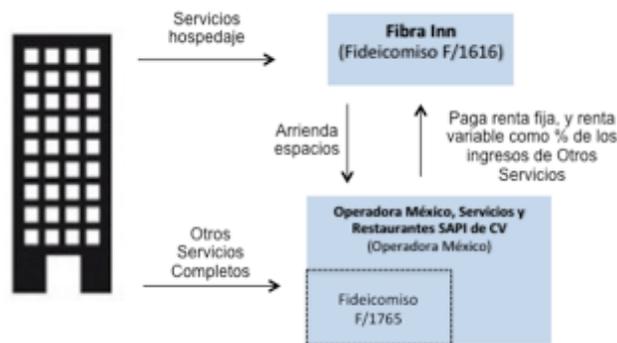
a. Hospedaje – Los servicios de hospedaje (“Hospedaje”) de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez paga los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 6 hoteles de Servicio Completo, este ingreso representa alrededor de 65% de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados ingresos por arrendamiento.

b. Otros Servicios – Por los servicios que no son de hospedaje, que comprenden la venta de alimentos y bebidas, la renta de salones y salas de juntas, así como los servicios de banquetes, *coffee break*, lavandería, tintorería y telefonía, entre otros (“Otros Servicios Completos”), Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste es quien lleva a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles entre Operadora México y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje. En consecuencia, los Otros Servicios Completos son ingresados y facturados por un nuevo fideicomiso (“Fideicomiso F/1765” o “Fideicomiso Otros Servicios Completos”). En el caso de los hoteles de Servicio Completo, los ingresos por Otros Servicios Completos representan en promedio alrededor del 35% del total de los ingresos de dichos hoteles. El Fideicomiso Otros Servicios Completos paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios Completos. También paga la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de dichos servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios Completos es transferida a Operadora México, la cual paga el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios Completos, la Administración de Fibra Inn

determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable equivalente a un promedio de 15% de los ingresos por Otros Servicios Completos. Estas rentas, en su conjunto, equivalen a un promedio de Ps. 261.7 por metro cuadrado por mes, que representan un 27% de los ingresos recibidos por los servicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El propósito buscado con la incorporación del Fideicomiso F/1765 es que exista una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplica el porcentaje para determinar la porción variable de la renta de los distintos hoteles. Con esto se garantiza una total independencia y transparencia.

Diagrama Hoteles de Servicio Completo



Partes Relacionadas de Fibra Inn

Cabe mencionar que las figuras y compensación del Asesor y del Gestor Hotelero permanecen sin cambio.

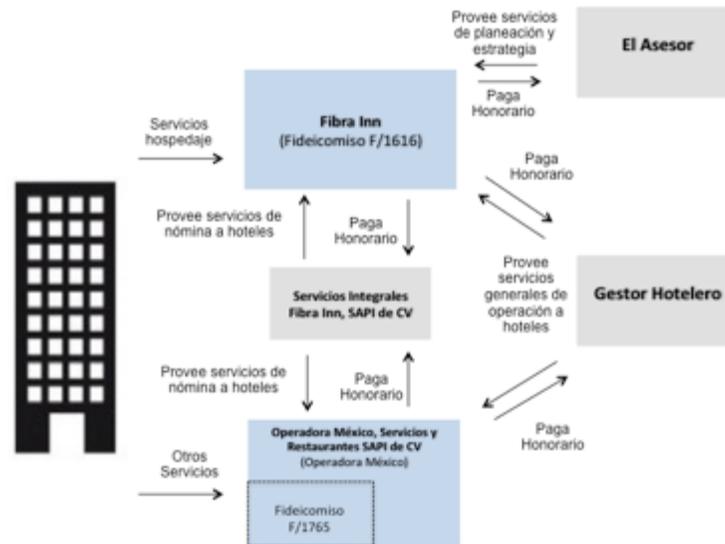
El Asesor mantiene las responsabilidades y el esquema de compensación divulgado en el Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial del pasado 13 de marzo de 2013, por la prestación de servicios de planeación y estrategia. El Asesor percibe sus honorarios directamente de Fibra Inn y no se ven afectados por la nueva estructura presentada. Las comisiones que cobra el Asesor son de la siguiente forma: (i) 0.5% sobre el valor de los activos por concepto de administración de propiedades; (ii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición; y (iii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición como comisión incentivo, misma que se encuentra condicionada al precio de la adquisición.

De igual forma, el Gestor Hotelero mantiene sin cambios su esquema de compensación por la prestación de servicios gerenciales de operación de hoteles. La compensación del Gestor Hotelero se integra de la siguiente forma: (i) 2.0% sobre ingresos; y (ii) 10.0% sobre la utilidad bruta de operación generada por el hotel. El Gestor Hotelero percibe estos honorarios de Fibra Inn, de Operadora México y del Fideicomiso Otros Servicios Completos. Cabe señalar que el importe que percibe el Gestor Hotelero por los hoteles cuya gestión tiene encomendada, por parte de las tres entidades mencionadas arriba equivale, en su conjunto, a lo que está percibiendo actualmente.

Adicionalmente, la empresa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V., le da a Fibra Inn servicios de nómina correspondientes por el personal que trabaja en los hoteles; con excepción de los gerentes generales y de mantenimiento, los cuales son empleados de la subsidiaria del Fideicomiso F/1616, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.; lo anterior, con el fin de cumplir con los requisitos necesarios para que Fibra Inn no sea considerada como "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América y, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país.

La compensación de este outsourcing de nómina es del 3.5% de los gastos que se erogan por concepto de nómina, impuestos y gastos relativos.

Diagrama de Fibra Inn y Partes Relacionadas



El monto de renta fija, así como el porcentaje aplicable para determinar la porción variable de la renta de cada hotel se revisarán cada seis meses y su modificación, en su caso, se aprobará por el Comité Técnico contando con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Cabe mencionar que estos cambios también tienen sustento en la confirmación de Criterio emitida a Fibra Inn por parte del Servicio de Administración Tributaria con fecha 12 de diciembre de 2012.

Bajo la nueva estructura el Fideicomiso F/1616, se cumplen los requisitos para que Fibra Inn no sea considerada como un "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país.

VI. Actividades del Comité Técnico realizadas durante el ejercicio 2013.

- Se realizaron 9 Sesiones, celebradas en los meses de Abril, Junio, Julio, Agosto (2), Octubre, Noviembre y Diciembre de 2013, así como en Febrero de 2014.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2013, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2013, por un importe total de \$182.6 millones de pesos, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2013 para el Fideicomiso y su Subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2013, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó la adquisición de los Hoteles Marriott Puebla, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn México Coyoacán y Aloft Guadalajara, con un valor total de inversión de \$1,320.5 millones de pesos, previa opinión del Comité de Prácticas.

- Se definió y aprobó la modificación de la estructura de ingresos del Fideicomiso, así como los términos de los contratos con Partes Relacionadas, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se aprobó la contratación de créditos a mediano plazo con Bancos hasta por \$2,300 millones de pesos, así como créditos temporales hasta por \$900 millones de pesos.
- Se aprobó la contratación de UBS como formador de mercado.
- Se definió la metodología para la determinación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC, por sus siglas en inglés) para la valuación de adquisiciones y desarrollos, previa opinión del Comité de Prácticas.

VII. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento Los ingresos del Fideicomiso proceden principalmente de las rentas o los ingresos hoteleros que se reciben de los huéspedes conforme a la ocupación de los bienes inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la Cartera del Fideicomiso, depende principalmente de la capacidad de (i) mantener y aumentar las tasas de ocupación en los hoteles; (ii) maximizar una tarifa competitiva; (iii) poner en operación la ampliación de cuartos en los hoteles previstos; y (iv) desarrollar y adquirir nuevos hoteles; (v) reposicionamiento, renovación y reconversión de los hoteles existentes.

Condiciones de Mercado. Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados objetivos o a la industria inmobiliaria u hotelera, perjudicará nuestra capacidad para arrendar los hoteles, así como la capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de las propiedades. Creemos que los objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía, la ubicación, la actividad económica regional y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno Competitivo. Competimos con un gran número de propietarios de hoteles, desarrolladores y operadores de hoteles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se encuentran sus propiedades. En el futuro, la competencia podría causar una disminución de las posibilidades del Fideicomiso para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de la propiedad del Fideicomiso, y por ende sus resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas por debajo del nivel actual.

Operación de los Hoteles Los resultados del Fideicomiso dependen de los gastos de administración, mantenimiento, predial, seguros y otros gastos misceláneos. También pagamos honorarios al Asesor del Fideicomiso y al Gestor Hotelero del Fideicomiso e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. Adicionalmente, los resultados dependen de la operación de los hoteles que podrían hacer variar la rentabilidad del Fideicomiso por la influencia de: (i) cambios en las licencias de franquicias y/o la reputación de las marcas hoteleras que manejamos; (ii) la competencia; (iii) cambios relacionados con la industria de bienes raíces por cambios macroeconómicos; (iv) pérdidas no aseguradas por encima de la cobertura de los seguros actualmente contratados; (v) cambios en leyes de propiedad intelectual, ambientales, fiscales, federales, estatales o municipales; (vi) variación no prevista de inversión o gastos de capital para mantener los hoteles en buen estado; (vii) cambios relacionados con la industria hotelera, su estacionalidad y los intermediarios para incrementar la demanda; (viii) incremento de gastos por la operación de hoteles; (ix) personal capacitado para la operación de los hoteles; (x) financiamiento. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1616
Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya