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





Deutsche Bank

Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número F/1616.

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1616

PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "FINN 13" NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LOS "CBFIs");

MONTO MÁXIMO AUTORIZADO DE COLOCACIÓN DE CBFIs: HASTA 900,000,000 (NOVECIENTOS MILLONES) DE CBFIs; EN EL ENTENDIDO QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES DE CBFIS AL AMPARO DEL PROGRAMA NO PODRÁ EXCEDER DICHO MONTO NI PODRÁ EXCEDER DE PS. \$10,000,000,000,000 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Cada Emisión de CBFIs efectuada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, la Fecha de Emisión, entre otras características de los CBFIs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión a través del Suplemento Informativo respectivo. Los CBFIs se denominarán en Pesos. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFIs al amparo del Programa siempre y cuando el conjunto de Emisiones al amparo del Programa no exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs ni de Ps. \$10,000,000,000,000 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Número de fideicomiso y datos relativos al Fideicomiso: Contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo (i) el primer convenio modificatorio de fecha 4 de marzo de 2013, (ii) el segundo convenio modificatorio de fecha 30 de octubre de 2014, (iii) el tercer convenio modificatorio de fecha 5 de diciembre de 2016, (iv) al cuarto convenio modificatorio de fecha 25 de abril de 2018, (v) al quinto convenio modificatorio de fecha 8 de junio de 2018 y al (vi) sexto convenio modificatorio de fecha 22 de octubre de 2018, así como cualquier futuro convenio modificatorio al mismo.

Denominación del Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616.

Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte 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.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace, en su caso, a los Activos Aportados; quienes sujeto a los términos del

Fideicomiso, podrán tener derecho a readquirir la propiedad de dichos Activos Aportados, conforme al Convenio de Adhesión respectivo.

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

otro pasivo; y (xy) las demas camadades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa vanda.

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Al 30 de junio de 2018, la cartera de inmuebles estaba compuesta por 43 hoteles totales dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de Servicios Limitados, 19 de Servicios Selectos, 12 de Servicios Completos y 1 de Servicios de Estancia Prolongada), ubicación geográfica (15 estados de México) y que representaban 6,944 Cuartos totales que al 30 de junio de 2018 tuvieron una tasa de ocupación total del 63.2%. 42 hoteles que representan 6,748 Cuartos, estaban, a dicha fecha, en operación y 1 hotel estaba siendo remodelado y en proceso de conversión de marca, para operar con 196 Cuartos totales, de los cuales 51 Cuartos se añadieron en la remodelación que concluyó en agosto de 2018.

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

Fecha de Emisión y Liquidación: La fecha de emisión y de liquidación de los CBFIs será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo y en el Título que documente cada Emisión.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: La fecha de publicación del aviso de oferta pública de los CBFIs, será determinadas en cada Emisión realizada

al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente. Fecha de la Oferta Pública: La fecha de oferta pública de los CBFIs, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el

Suplemento Informativo correspondiente. Fecha de Cierre de Libro: La fecha de cierre de libro de los CBFIs, serán determinadas en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Registro en BMV: La fecha de registro de los CBFIs, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fecha de Liquidación: La fecha de liquidación de los CBFIs, será determinada en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo correspondiente. Recursos netos que obtendrá el Emisor: Se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Clave de Pizarra: FINN 13.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria, nacional o global.
Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs.

Valor Nominal: Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs: Hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las emisjones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder de dicho monto ni podrá exceder de Ps. \$10,000,000,000,000 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

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

Lugar y Forma de Pago: 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. Cuaultémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Mexico.

Precio de Colocación: Se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciarío que realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán a los Tenedores de CBFIs en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dicho ordenamiento legal, 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: Conforme a la política de Distribuciones acordada por el Comité Técnico, las Distribuciones son entregadas de manera trimestral. El Comité Técnico tiene la facultad de modificar la política de Distribuciones.

Evente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse a los Tenedores de CBFIs al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse a los Tenedores de CBFIs al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se utilizará para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso. Garantías: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna. Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de "3. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del Negocio – (iv) Legislación Aplicable y régimen fiscal" contenida en este Prospecto. Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso

la obligación de pago de principal ni de intereses.

Obligaciónes de Pago: No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses en virtud de los CBFIs.

Régimen Fiscal Aplicable: 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 instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal mediante el Oficio SAT. Representante Común de los Tenedores de CBFIs; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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

Intermediarios Colocadores Líderes



JBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. **UBS Grupo Financiero** UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

Agente Estructurador



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

A continuación se incluyen algunos de los riesgos relacionados con la operación y adquisición de los CBFIs que se ofrezcan al amparo del Programa, sin embargo, los inversionistas deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y otros factores de riesgo que se describen a mayor detalle en la sección "Factores de Riesgo" de este documento, así como también aquella que se incluya en el Suplemento Informativo correspondiente a cada oferta al amparo del Programa.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES DE CBFIS 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 DE CBFIS, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES DE CBFIS ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

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

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BMV; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS RESPECTIVOS. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

El Programa de CBFIs que se describe en el presente Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y los CBFIs objeto del Programa se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2018-037 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Emisor: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Emisor: www.fibrainn.mx

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

Ciudad de México, México a 7 de noviembre de 2018.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/12457/2018, de fecha 30 de octubre de 2018.



DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "espera", "predice", "potencial" o palabras similares; o el negativo de esas palabras y frases. Usted también podrá identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por riesgos y situaciones, actos o hechos inciertos que pueden ocasionar o, de hecho, ocasionan que nuestros resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo emplearemos los recursos netos derivados de esta Emisión;
- nuestro negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras Rentas y niveles de Ocupación;
- el desempeño y situación económica de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- nuestra capacidad para expandirnos con éxito hacia nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a la construcción de inmuebles;
- nuestra capacidad para arrendar o vender (nuevos o renovados) cualquiera de nuestros Activos;
- los tiempos para adquirir propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, las condiciones generales económicas y políticas, particularmente en México;
- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, normas gubernamentales y políticas monetarias o fiscales en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de cambio e interés;
- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones vigentes y futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;
- modificaciones a las leyes, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de nuestros Bienes Inmuebles;

- los términos de la Legislación Aplicable que nos afecta y la interpretación de esa legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a la Fibra, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- modificaciones a las leyes fiscales o regulaciones que pudieran afectar nuestro régimen fiscal o tratamiento, así como el de nuestros Tenedores; y
- nuestra capacidad para mantener nuestra calidad de Fibra.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, los cuales no conocemos en su totalidad. Si ocurriera algún cambio, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de lo expresado en nuestras expectativas sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor en la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente cualquier declaración sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios o modificaciones en la Legislación Aplicable.



ÍNDICE DEL PROSPECTO

INFORMACIÓN REQUERIDA	Pág.
1) INFORMACIÓN GENERAL	5
1.1 Glosario de términos y definiciones.	6
1.2 Resumen ejecutivo	22
1.2.1 Principales Beneficios de Inversión en una Fibra	22
1.2.2 Objetivos de la Administración.	23
1.2.3 Modelo y Estrategia de Negocio.	25
1.2.4 Patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2018.	27
1.2.5 Resumen de la Información Financiera.	31
1.2.6 Eventos Relevantes posteriores al 31 de diciembre de 2017.	40
1.2.7 Descripción de los Activos del Fideicomiso.	47
1.2.8 Resumen ejecutivo al cumplimiento del plan de negocios.	49
1.3 Factores de riesgo.	51
1.4 Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	93
1.5 Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.	93
1.6 Documentos de carácter público.	94
2) EL PROGRAMA	95
2.1 Características del Programa.	95
2.2 Destino de los fondos.	99
2.3 Plan de distribución.	100
2.4 Gastos relacionados con el Programa.	102
2.5 Funciones del Representante Común.	103
2.6 Nombre de personas con participación relevante en el Programa.	108
3) EL FIDEICOMISO	110
3.1 Historia y desarrollo del Fideicomiso.	110



3.2 De:	scripción del negocio.	11
(i)	Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.	11
(ii)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	12
(iii)	Principales clientes.	12
(iv)	Legislación Aplicable y régimen fiscal.	12
(v)	Recursos humanos.	12
(vi)	Desempeño Ambiental.	12
(vii)	Información de mercado.	13
(viii)	Estructura de administración.	14
(ix)	Terminación del Contrato de Asesoría.	14
(x)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	15
(xi)	Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación.	15
(xii)	Distribuciones.	15
3.3 De:	scripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.	15
(i)	Inmuebles propiedad del Fideicomiso.	15
(ii)	Adquisíciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.	16
(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.	16
(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.).	21
(v)	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	2:
(vi)	Informe de deudores relevantes.	22
3.4 Co	ntratos y acuerdos relevantes.	22
3.5 Ad	ministradores.	28
	misiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago parte del Fideicomiso.	33



3.8 Auditores externos.		
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.	338	
3.10 Mercado de capitales.	338	
(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.	338	
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.	345	
(iii) Formador de mercado.	347	
(iv) Programa "American Depositary Receipt" (ADR).	348	
4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	351	
4.1 Historia y desarrollo del Administrador,	351	
4.2 Descripción del negocio.	352	
(i) Actividad principal.	352	
(ii) Recursos humanos.	357	
(iii) Estructura corporativa.	358	
(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	358	
4.3 Administradores y Tenedores de CBFIs.	358	
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.	366	
5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso.	366	
5.2 Informe de créditos relevantes.	374	
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	381	
(i) Resultados de la operación.	381	
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	417	
(iii) Control interno.	432	
5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	433	
5.5 Instrumentos Derivados.	440	
6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	449	
6.1 Información financiera seleccionada.	449	
6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	451	



) Resultados de la operación.	451
(i) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	454
(i:) Control interno.	456
7) AC	NTECIMIENTOS RECIENTES	457
8) PEF	SONAS RESPONSABLES	461
9) AN	xos	470
A. Op	nión legal.	
B. Co	trato de Fideicomiso y los convenios modificatorios al mismo.	
C. Op	nión fiscal.	
	dos financieros de Fibra Inn y su subsidiaria- Se incorpora por referencia al presente Prospecto	
(i)	stados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en	
	fechas, presentados a la CNBV y a la BMV el 14 de noviembre de 2016, los cuales pueden ser	
	sultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en	
	irección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (ii) estados	
	ncieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas,	
m	ncieros consolidados ai 51 de diciembre de 2010 y 2015, y por los anos terminados en esas rechas, j	
pre	entados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la	
pre pág	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección	
pre pág wv	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la lina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros	
pre páş wv cor	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la lina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas,	
pre pág wv cor pre	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la lina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la	
pre pág wv cor pre	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la lina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas,	
pre pág ww cor pre pág	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la lina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la	
pre pág ww cor pre pág ww	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados	
pre pág ww cor pre pág ww fina	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados ncieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses	
pre pág ww cor pre pág ww fina	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados ncieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses ninado el 30 de junio de 2018 y 2017, presentados a la CNBV y a la BMV el 25 de julio de 2018,	
pre pág ww cor pre pág ww fina terr los	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados ncieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses ninado el 30 de junio de 2018 y 2017, presentados a la CNBV y a la BMV el 25 de julio de 2018, cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección	
prepaga	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados ncieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses hinado el 30 de junio de 2018 y 2017, presentados a la CNBV y a la BMV el 25 de julio de 2018, cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección w.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección	
prepaga	sentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros solidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, sentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018, los cuales pueden ser consultados en la ina de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección w.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados ncieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses ninado el 30 de junio de 2018 y 2017, presentados a la CNBV y a la BMV el 25 de julio de 2018, cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección	

Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.



1. INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público inversionista en el 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, así como en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Cualquier cambio que se realice al presente Prospecto, se hará del conocimiento del público inversionista a través del EMISNET en su página electrónica de la red mundial (internet) https://emisnet.bmv.com.mx.

Asimismo, toda la información financiera y corporativa que la Emisora se encuentra obligada a revelar de conformidad a la legislación vigente aplicable, podrá ser consultada en las siguientes páginas de internet: www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx.

Por otra parte, el inversionista podrá obtener copias de cualquiera de estos documentos con Lizette Chang y García, Directora de Relación con Inversionistas, en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, con número de teléfono +52 (81) 50 000 211 o al correo electrónico lchang@fibrainn.mx. La información contenida en la página de internet de la Emisora no es parte ni objeto de este Prospecto (salvo que así se señale expresamente), ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y definiciones que se mencionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso y en el presente Prospecto de Colocación y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	<u>Definiciones</u>
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.
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, cuyo objeto social sea la prestación de los Servicios de Administración de manera exclusiva al 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 de dicha



	sociedad civil, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
Agente Estructurador	Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Aviso de Colocación	Significa el aviso de colocación para fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de CBFIs realizada al amparo del Programa.
Aviso de Oferta Pública	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de CBFIs realizada al amparo del Programa.
Avisos	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
Bien Inmueble o Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento y/o hospedaje 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, 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.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FINN 13 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 y 2679-1.81-2016-027 y listados en el sistema de cotizaciones de la BMV.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a
EIIII30143	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: (i) la colocación entre el público inversionista de los 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.
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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité de Auditoría" de este Prospecto.
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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité Financiero" de este Prospecto.
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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité de Inversiones" de este Prospecto.
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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité de Nominaciones y Compensaciones" de este Prospecto.
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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité de Prácticas" de este Prospecto.
Comité de Vigilancia de Créditos	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la sección "3.5 Administradores", apartado "Comité de Vigilancia de Créditos" de este Prospecto, 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 sección "3.5 Administradores", apartado "Comité Técnico" de este Prospecto.
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 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.
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.
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 cada contrato celebrado entre Fibra Inn y el Gestor Hotelero para efectos de 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.
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.



Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Convenio de Adhesión Adherentes aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos Aportados y se adhirieron al Fideicomiso. Adicionalmente, se considerará como tal, cualquier contrato que al efecto se celebre para aportar un Activo y adherirse al Fideicomiso. Significa aquellos criterios que se listan a continuación, los Criterios de Elegibilidad 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.



Tenedores de CBFIs.

Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo, conforme lo determine la Asamblea de

Cuartos	Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.
DATATUR	Significa el portal del sistema nacional de información estadística 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.
Día	Significa, con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo 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 del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución distinto al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. 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.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución, más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores, en términos del Fideicomiso.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Documentos de Emisión	Significa respecto de cada Emisión al amparo del Programa, el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el suplemento informativo, el Contrato de Colocación, los avisos de oferta pública y/o colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión.



	
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa la Utilidad de Operación (según dicho término se define más adelante) antes de intereses, impuestos, depreciación y amortizaciones.
EBITDA Ajustado	Significa la Utilidad de Operación (según dicho término se define más adelante) antes de intereses, impuestos, depreciación y amortizaciones, excluye gastos de adquisición y organización, así como gastos de mantenimiento extraordinarios.
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 y 188 de la LISR y el Programa.
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 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, (ii) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, y (iii) estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas; los cuales se adjuntan como anexo al presente documento.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
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 la que se entreguen, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, conforme lo previsto en el Fideicomiso.
FFO	Significa el flujo de efectivo operativo (Funds From Operations por sus siglas en inglés), y es el resultado de 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.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomiso o Fibra Inn o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso F/1765	Significa el contrato de fideicomiso de administración identificado bajo el número F/1765 celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, de fecha 5 de diciembre de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones. En este fideicomiso se ingresaban y facturaban los ingresos por otros servicios distintos de hospedaje. En 2016 se realizó una modificación para que todos los ingresos derivados de otros servicios distintos al hospedaje fueran ingresados y facturados a Operadora México; por lo que este fideicomiso se encuentra en proceso de cancelación.
Fideicomiso de Fundadores	Antes denominado "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, celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales a cuyo patrimonio: (i) los Fideicomitentes Adherentes Originales aportaron la titularidad de ciertos CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Activos Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) los Inversionistas Patrimoniales aportaron la titularidad de la totalidad de los CBFIs que adquirieron en la Oferta inicial.
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 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario, de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión al amparo del Programa.
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



ı.	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.
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.).
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
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.
Intermediario Colocador	Significa el o los intermediarios colocadores en México con quienes el Emisor celebre un Contrato de Colocación.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
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 se aportarán al 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 acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las Fibras.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que asuman el compromiso de invertir determinadas sumas de dinero para la adquisición de CBFIs en la Oferta Pública, oferta privada o en el mercado secundario y a aportar dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Fundadores.
IPAB	Significa el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigente en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
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 sección "3.2 Descripción del negocio", apartado "(xi) Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación" del presente Prospecto.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada y dada a conocer por el Administrador, definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Activo 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.
Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs	Hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder de dicho monto ni podrá exceder de Ps. \$10,000,000,000.00) (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
NAV	Significa valor neto de los activos (<i>Net Asset Value</i> , por sus siglas en inglés) y se refiere al valor total de los activos menos los pasivos y dividido entre el número de certificados en circulación. Esta métrica financiera generalmente es un indicador para ver si una compañía está subvaluada 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.
Ocupación	Significa el cociente resultado de dividir los Cuartos ocupados entre los Cuartos disponibles para un determinado período.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT340-11-01-1241/2012, 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	Significa 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
Trackonnoo	Cláusula Cuarta del Fideicomiso, misma que se transcribe en la sección "3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes", apartado "Cláusulas Relevantes del Fideicomiso" del presente Prospecto.
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 o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Programa	Significa el programa de CBFIs que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/12457/2018 de fecha 30 de octubre de 2018.
Proyectos	Significa, conjuntamente con los Activos, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.
PTU	Significa la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio, en los términos del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
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 BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.



Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento de Espacios; 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 2018.
Reporte Anual 2017	Significa el reporte anual elaborado por la Emisora en términos de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la Circular Única de Emisoras, respecto del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, el cual fue presentado a la CNBV y publicado a través de la BMV el 27 de abril de 2018.
Representante Común	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado 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.
Servicios Completos	Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos y que adicionalmente brindan los servicios de alimentos y bebidas, así como de 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 <i>premium</i> y con tarifa dolarizada. Estos servicios de lujo comprenden las categorías de <i>Luxury y Upper Upsale</i> , de



	acuerdo a la clasificación hotelera de Smith Travel Research (STR).
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración que se llevarán a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.
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.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Suplemento o Suplemento Informativo	Significa cualquier suplemento informativo al presente Prospecto que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión al amparo del Programa.
Tactik	Significa Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
TPD	Significa tarifa promedio diaria.
Tenedores	Significa los tenedores 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 de CBFIs, en la medida en que cada una de esas Personas en lo individual o como grupo de Personas, incluyendo a través del Fideicomiso de Fundadores, tenga el control de cuando menos el 3% de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.



Título	Significa el documento o título que documenta cada una de las Emisiones que se realicen conforme al Programa.								
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.								



1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Prospecto, respecto a Fibra Inn y a los estados financieros Estados Financieros Auditados, que se adjuntan como anexo al presente documento y la información que se incluye en la sección "1.3 Factores de Riesgo" del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en este Prospecto al "Fideicomiso F/1616", "Fibra Inn", "Fideicomiso", se refieren al Fideicomiso, junto con la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., a la que se refiere como el "Administrador". Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto (ver la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones") de este Prospecto.

Cada Emisión de CBFIs efectuada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. Según corresponda, el monto total de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la Fecha de Emisión, y liquidación, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión a través del Suplemento Informativo respectivo.

1.2.1 Principales Beneficios de Inversión en una Fibra

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 comparación con 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 o Servicios Completos de Lujo.

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.

1.2.2 Objetivos de la Administración

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, cuyo fin primordial es adquirir, desarrollar, operar 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.



A continuación, se muestran los principales indicadores de Fibra Inn por el periodo de tres meses, terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, respectivamente:

	Clfras Relevantes				
	2118		2117	9 St	Var
(Ps.millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	494.9	94.5%	4722	96.6%	4.8%
Ingresos por arrendamiento	25.8	5.1%	21.5	4,4%	24.6%
Ingresos de la Fibra	521.7	100.0%	493.7	100.0%	5.7%
NOI Hotelero	185.0	35.8%	179.3	30.3%	3.7%
ESITDA Ajustado	159.8	30.6%	157.0	31.8%	1.8%
ESITDA por Cuarlo	23,678.4		23,383.1		1.3%
FFO	101.2	19.4%	1162	23.5%	-12.9%
Distribución y Dividend Yield					initi I
Precio de Mercado CBFIal Cierre	12.28		12.16		1.0%
Distribución	110.0		110.0		0.0%
Distribución por CBFI	0.2560		0.2500		2.4%
CBFIs en circulación	429.7		440.0		-2.3%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.5%		8.2%		0.2 p.p
Hoteles y Cuartos		74,730/4			
Hoteles en operación	42		43		-1
Hotel en remodelación *	Ť				1
Desarrolos			•		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	44		44		0
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%		100%		0
Presencia (estados)	15		15		0
Cuartos en operación	6,748		6,713		35
Cuartos en construcción			222		-222
Cuartos en conversión de marca	145				145
Cuartos en ampliación	51				51
Cuartos en remodelación			180		-180
Total de cuartos	8.944		7,115		-171

El objetivo primordial de negocio es incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones del portafolio de hoteles, 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 de Efectivo constantes, según lo determine el Comité Técnico y a través de 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 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 y/o desarrollo 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.

1.2.3 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 recientemente ha identificado grandes oportunidades 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 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 invertirá 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 resorte, 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.

Recientemente implementamos 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 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 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.

1.2.4 Patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2018

Al 30 de junio de 2018 de 2018, nuestro portafolio estaba compuesto por 43 hoteles con un total de 6,944 Cuartos que al 30 de junio de 2018 tuvieron una tasa de ocupación total del 63.2%, de los cuales 42 hoteles estaban, a dicha fecha, en operación (6,748 Cuartos) y un hotel más estaba en proceso de remodelación y conversión de marca, para operar con 196 Cuartos, de los cuales 51 Cuartos se añadieron en la remodelación que concluyó en agosto de 2018. Al 30 de junio de 2018, nuestros hoteles estaban diversificados geográficamente en 15 estados del país.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta con un terreno donde se desarrollaría un hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche, proyecto que se encuentra actualmente suspendido debido a que las condiciones del mercado 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 de nuestro portafolio de hoteles por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados:

[sección de página intencionalmente en blanko]



Indicadores Operativos de Venta Total						erminado lembre de			erminado iembre d	
	Marca	<u>Ubicación</u>	Segmento	Cuartos en Opn	Ocu pació n	<u>Tarifa</u>	Revpar	Ocu pació n	<u>Tarifa</u>	Revp ar
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	68%	1,066	730	74%	1,225	912
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	227	56%	1,192	668	63%	1,145	724
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	49%	918	449	47%	909	431
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Selecto	178	57%	1,134	648	62%	1,179	734
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	63%	1,251	793	71%	1,227	870
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182	79%	1,208	950	80%	1,317	1,059
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	268	59%	1,122	664	65%	1,075	696
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	72%	1,422	1,022	74%	1,397	1,031
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	90	64%	1,325	850	7 3%	1,328	993
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Selecto	199	67%	1,253	837	69%	1,280	878
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	58%	972	562	58%	997	574
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Completo	196	59%	1,135	6 7 1	56%	1,222	679
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	150	83%	1,130	936	79%	1,162	917
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	198	81%	1,352	1,096	79%	1,475	1,170
15	Camino Real	Guanaĵuato	Completo	155	51%	1,533	<i>77</i> 9	49%	1,632	806
16	Wyndham Garden	lrapuato	Limitado	102	70%	825	573	63%	813	513
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	59%	1,655	981	61%	1,665	1,009
18	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	69%	1,163	800	69%	1,269	871
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180	24%	971	228	30%	864	62

20	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180	49%	1,656	816	68%	1,755	1,185
21	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	33%	820	271	43%	733	313
22	Wyndham Garden	León	Limitado	126	72%	1,011	728	67%	1,047	698
23	Holiday In	Tampico Altamira	Completo	203	46%	1,049	477	55%	1,101	604
24	Aloft	Guadalajara	Selecto	142	59%	1,395	827	66%	1,420	934
2 5	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	35%	808	282	40%	830	333
26	Casa Grande	Chihuahua	Completo	115	69%	865	594	71%	904	640
27	Casa Grande	Delicias	Completo	89	58%	923	538	70%	1,004	706
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	75%	827	620	70%	844	592
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	158	59%	554	327	62%	619	382
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	57%	622	35 7	60%	638	383
31	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	76%	1,064	813	76%	1,086	823
32	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	219	61%	1,935	1,171	62%	1,963	1,222
33	Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	53%	1,07 4	567	62%	1,210	753
34	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	95	48%	1,102	532	60%	1,128	673
35	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	151	55%	975	537	52%	1,004	522
36	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongad a	117	85%	1,322	1,120	87%	1,362	1,191
37	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Completo	180	48%	843	405	32%	1,422	461
38	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190	61%	1,420	868	51%	1,371	699
39	City Express	Chihuahua	Selecto	104	78%	869	676	73%	937	686
40	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	105	64%	619	398	49%	681	335

41	Casa Grande	Cd. Juárez	Completo	8	68%	800	547	65%	877	574
42	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152	36%	1,802	646	53%	1,795	947
43	Wyndham Garden	Monterrey Vaile Real	Limitado	85	53%	995	525	48%	1,041	498
	Total del Portafolio			6,748	60%	1,162	698	62%	1,217	758

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

El hotel Casa Grande Cd. Juárez cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación y conversión de marca a Holiday Inn. A la fecha opera con 196 Cuartos, de los cuales 51 Cuartos se añadieron con motivo de la remodelación.

A la fecha todos los hoteles son operados por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero, a excepción del Camino Real Guanajuato operado por Hoteles Camino Real, S.A. y el Holiday Inn Puebla La Noria operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente.

[sección de página intencionalmente en blanco]



1.2.5 Resumen de la Información Financiera

Las siguientes tablas muestran información financiera y de otro tipo, que deberán ser leídas de manera conjunta con nuestros Estados Financieros Auditados y nuestros estados financieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, que se adjuntan como anexo al presente Documento. Ver sección "5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO" del presente Prospecto.

La información que se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 ha sido obtenida de los Estados Financieros Auditados y sus respectivas notas. La información que se presenta por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, ha sido obtenida de los estados financieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y sus respectivas notas.

Nuestros Estados Financieros Auditados y nuestros estados financieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y otra información financiera incluida en este Prospecto, se presenta en Pesos, a menos que se especifique otra cosa.

Los Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Prospecto han sido auditados por nuestro Auditor Externo: KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de resultados y estados consolidados de posición financiera por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 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 t 2017	erminados el 31 de 2016	diciembre del, 2015
	(en millones de Pesos,	, excepto las razones y ca	ntidades por CBFI)
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje	Ps::1,861.3	Ps. 1,707.5	Ps. 1,228.4
Arrendamiento de inmuebles	91,2	90.1	81.4
Otros ingresos operativos			
Total de ingresos	1,952.5	1,797.6	1,309.8
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Cuartos	501.3	439.2	315.5
Administración	317.7	289.8	211.7
Estimación para cuentas de cobro dudoso	42.6	2.0	
Publicidad y Promoción	102.0	102.1	76.3
Energéticos	117.7	100.2	73.4
Mantenimiento	79.2	74.5	59.1
Regalías	121.5	109.7	77.8
Total de costos y gastos por servicios			
hoteleros	1,282.1	1,117.5	813.8
Utilidad bruta	670.5	680.1	496.0
Olros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	13,6	13.9	8.7
Seguros	5.9	6.7	4.5
Honorarios de asesor	93.8	64.3	50.4
Gastos corporativos de administración	84.9	36,7	33.0
Depreciación y amortización	249.2	220.2	\$7.7



	Al y por los años t 2017	erminados el 31 de 2016	diciembre del, 2015
	(en millones de Pesos,	excepto las razones y c	antidades por CBFI)
Deterioro de propiedades	584.5	42.1	-
Mantenimiento mayor Pérdida contable por bajas de	14.1	8.5	7,52
mobiliario y equipo	30.3	7,7	72
Compensación a ejecutivos basada en			
instrumentos de patrimonio	7.8	3.6	18.5
Costos de adquisición de negocios y gastos	24.9	14.9	59,9
de organización	(12.7)	(7.5)	(5.8)
Total de otros costos y gastos	1,096.3	411.1	326.9
Utilidad de operación, neto	(425.8)	269.0	169.1
0	160.0	127.2	10.4
Pérdida (ganançia) cambiaria, neta	159.0 6.1	137.3 5.6	10.4
Gastos (ingresos) financieros	165.0	142.9	11.4
Utilidad antes de impuestos	(590.8)	126.1	157.7
•	, ,		
Impuestos a la utilidad	1.3	1.8 Ps. 124.3	0.4 Ps. 157.3
Utilidad neta consolidada	Ps. (592.1)	FS. 124.3	FS. 157.5
Utilidad básica por CBFI ⁽¹⁾	Ps. (1.35)	Ps. 0.28	Ps. 0.36
Utilidad diluida por CBFI ⁽¹⁾ ,	Ps. (1,31)	Ps: 0.25	Ps.: 0.32
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	439,604,036	440,019,542	437,019,542
Distribución a tenedores de CBFls ⁽³⁾	Ps. 440.0 Ps. 1.0025	Ps. 418.1 Ps. 0.9501	Ps. 338.1 Ps. 0.7736
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales (4)			
Número de propiedades totales(5)	43 42	43 43	41 40
Número de propiedades en operación Número de Cuartos totales (5)	6,944	7,113	6,832
Número de Cuartos en operación (5)	6,748	6,713	6,509
Ocupación (6)	62%	60%	57%
Tarifa promedio Diaria	1,217	Ps. 1,162	Ps. 1,091
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) (7)	Ps. 758	Ps. 697	Ps. 618
Indicadores Ventas Mismas Tiendas (8)			
Número de hoteles	43	41	34
Ocupación ⁽³⁾	62.2% Ps. 1,211.5	62.4% Ps. 1,151.0	59.7% Ps. 1,092.1
Ingreso por Cuarto disponible	13, 1,211.5	13. 1,131.0	15. 1,072.1
(Revpar) (6)	Ps. 753.7	Ps. 718.3	Ps. 652.5
Información del Balance General:			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 508.0	Ps. 849.1	Ps: 796.7
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	135.3	147.1	164.0
Pagos anticipados	17.7	16.8	30.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Impuesto al valor agregado por recuperar	12.3 32.0	12.7 310.4	97.3 406.1
Impuestos por recuperar y otros	4.7	13.4	8.1
,			
l'otal del activo circulante	710.0	1,349.5	1,502.9
Instrumentos financieros derivados	38.4	29.1	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	120.6	36.8	25.0
Anticipos para compra de propiedades Propiedades, mobiliario y equipo, neto	126.9 10,560.3	104.3 8,210,6	7,623.3
Impuestos a la utilidad, diferidos	10,560.5	0.210,0	1,023.3
Activo intangible y otros activos	69.0	60.1	37.0
Total del activo.	11,627.7	9,790.4	9,18 2



Al y por los años	terminados el 31	de diciembre del,
2017	2016	2015

(en millones de Pesos, excepto las razones y cantidades por CBFI)

Pasivos y patrimoni	o de los	fideicomitentes
---------------------	----------	-----------------

Pasivo circulante:	69.2	90,1	131.7
Proveedores	8.2	1.1	10.2
	12.6	10.1	18.5
Impuestos por pagar	2.1	7.3	10.0
Pasívos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas	21.1	29.6	45.2
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	6.1	5.0	8.7
Anticipo de clientes	14.5	7.4	1.1
Total del pasivo circulante	Ps. 133.8	Ps. 150.5	Ps. 225.4
Total del pastivo en commentamento	101		
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	17.0	181	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.8	1,100	
Obligaciones bancarias	5.		69.4
Instrumentos financieros derivados		100	5.3
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,844.7	2,836.6	1,847.9
Beneficios a los empleados	0.3	0,3	0,2
Compensación a ejecutivos basada en	3.5		20
instrumentos de patrimonio	3.3	0.07	0.1
Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo	Ps. 3,000.0	Ps. 2,987.6	Ps. 2,148.3
Total dei pasivo	15, 5,000.0	13. 2,707.0	251 3,2-1010
Patrimonio de los fideicomitentes:	e 004 5	4 207 4	6 671 2
Patrimonio	5,886.3	6,327.3	6,671.3
Reserva por pagos basados en instrumentos de			
patrimonio	7 7 .7		
Superávit por revaluación de propiedades	2,802.5	(E	
Reserva por compensación a ejecutivos basada			51.9
en instrumentos de patrimonio		177	J1,7
instrumentos financieros derivados	37.4	29.2	(5.2)
Reserva para recompra de CBFIs	214.6	160	(0.2)
Resultados acumulados	(390.7)	446.3	322.0
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,627.7	Ps. 6,802.8	Ps. 7,040.0
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada	(590.8)	126.1	157.7
Ajustes por:	(03010)	100.7	
Depreciación y amortización	249.2	220.2	157.7
Pérdida contable por bajas de mobiliario y			
equipo	30.3	7.7	(#)
Deterioro de propiedades	584.5	42.1	
Estimación para cuentas de cobro dudoso	42.6	2.0	(*)
Amortización de costos capitalizados de la		6.0	
deuda en certificados bursátiles fiduciarios	8.0		24.4
Intereses de deuda	210,3	156.2	24.4
Intereses ganados	(51.3)	(19.2)	(14.0)
Reserva por pagos basados en instrumentos de	02.0		
patrimonio AAP	93.8	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	7.7	3.6	18.5
Actividades de operación	Ps. 584.3	Ps. 544.8	Ps. 344.3
rectividades de operacion	13. 504.5	13, 3,110	, ,,
Clientes y otras cuentas por cobrar	(25.9)	14.9	(87.4)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(91,8)	68.9	(83.9)
Incremento en pagos anticipados	(0.9)	13.9	(24,5)
Incremento еп impuesto al valor agregado por	278.4	88.5	(157:7)
Incremento en proveedores y otras cuentas por	2/8.4	00.2	(1311)
	(6-6)	(44.5)	80.9
lmpuestos por pagar	2.5	(8.3)	5,4
Beneficios a empleados	(0.01)	0.04	₩02
	,		



	Al y por 201			os el 31 de 16		re del, 15
	(en millor	nes de Pesos,	excepto la	is razones y ca	ntidades pe	or CBFI)
Flujo neto de efectivo generado por actividades					_	
de operación	Ps	740.0	Ps.	672.3	I	Ps. 77.1
Actividades de inversión:						
Anticipo para compra de propiedades		(22.6)		(110.2)		2
equipo		(407.7)		(830.7)		(1,857.4)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo		2.2		2.9		
Adquisición de activos intangibles		(13.9)		(29.5)		(18.7)
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(+)		(11.9)		(8.4)
Incremento en otros activos		(5.9)		-		
Intereses ganados		51.3		19.2		14.0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades						
de inversión	Ps.	(396.6)	Ps.	(960.2)	Ps.	(1,870.5)
Actividades de financiamiento:						
Préstamos recibidos		89		250.0		600.0
Préstamos pagados				(350.0)		(600.0)
Comisiones bancarias e intereses pagados		(210.3)		(148.5)		(44.1)
Obtención de fondos mediante emisión de						
certificados bursátiles		1065		994.5		1,875.4
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con						
instrumentos de patrimonio		(2.6)		100		
Recompra de CBFls por medio de la reserva						
para fondo de recompras		(30.4)		1.5		
Gastos por emisión de deuda		1.00		(12.2)		(27.5)
Distribuciones a tenedores de certificados		(441.0)		(399.5)		(320.3)
Flujo neto generado por actividades de						
financiamiento	Ps.	(684.4)	Ps.	334.3	Ps.	1,483.5
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
(Disminución) incremento neto de efectivo y						
equivalentes de efectivo		(341.1)		52.3		(309.9)
Efectivo al inicio del año	Ps.	849.1	Ps.	796.8	Ps.	1,106.7
Efectivo al final del año	Ps.	508.0	Ps.	849.1		796.8
Otra Información Financiera:						
Ingreso operativo neto (NOI) (9)	Ps	693.6	[Ps. 661.6		Ps. 482.8
Margen de Ingreso Operativo Neto (10)		35.5%		36.8%		36.9%
EBITDA (11)		596.4		553.2		345.3
Margen de EBITDA (12)		30,5%		30.8%		26.4%
EBITDA ajustado (13)		621.4		568.1		405.2
Margan ERITO A aiustado (14)		31.8%		31.6%		30.0%

Cálculos en base al número de CBFIs de cada período.

Margen EBITDA ajustado (14)

Margen de flujo de la operación (FFO) (16)

Flujo de la operación (FFO) (13)

El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.

31.8%

456.3

23.4%

31.6%

425.2

23.7%

30.9%

393.9

30,1%

- La distribución total y la distribución por CBFI muestra el monto en base a lo devengado en cada año calendario.
- 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 Fibra Inn a la fecha de terminación de cada periodo.
- Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
- Ocupación es el resultado de dividir los Cuartos ocupados entre los Cuartos disponibles.
- El "ingreso por Cuarto disponible" (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de Cuartos disponibles.
- En el cálculo de "Ventas Mismas Tiendas" se incluyen hoteles propiedad de Fibra Inn, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del periodo en referencia en el portafolio.
- Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de Fibra Inn (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.



10. "Margen NOI" se refiere a la proporción del NOI en relación a los ingresos totales de Fibra Inn.

 El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización y este indicador no está reconocido por las NIIF ni es un importe auditado.

12. "Margen EBITDA" se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de Fibra lnn.

13. El "EBITDA Ajustado" excluye los gastos de adquisición y organización, así como mantenimiento mayor y este indicador no está reconocido por las NIIF ni es un importe auditado.

14. "Margen EBITDA Ajustado" se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización, así como mantenimiento mayor en relación a los ingresos totales de Fibra Inn.

15. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria

16. "Margen FFO" se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de Fibra Inn.

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 último 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	Вајо	Fin del Periodo	Promedio ⁽¹⁾
2014	14.7940	12.8455	14.7500	13.3022
2015	17,3580	14.5640	17.1950	15.8735
2016	20.8415	16.6205	20.6170	18.6550
2017	21.8910	17.4775	19.6395	18.8841
2018:				
Enero 2018	19.4840	18.4880	18.6215	18.9118
Febrero 2018	18.9010	18.4748	18.8405	18.6473
Marzo 2018	18.8635	18.1676	18.1676	18.5901
Abril 2018	19.0200	17.7905	18.7715	18.3876
Mayo 2018	20.0005	18.8325	20.0005	19.5525
Junio 2018	20.6700	19.6495	19.6495	20.2878
Julio 2018	20.1690	18.5375	18.5980	18.9856
Agosto 2018	19.2655	18.4585	19.2135	18.8633

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.

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 Receipts, o ADRs de Fibra Inn. Esa fluctuación podría afectar la conversión a dólares hecha por The Bank of New York Mellon, el banco depositario de los ADRs, así como cualquier pago de distribuciones en Pesos.

VAY

INFORMACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2018:

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, respectivamente. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 que se incorporan como anexo al presente Prospecto:

Al y por el trimestre terminado el 30 de junio del,

	2018 2017	
	ccepto las razones y cantidades por CBFI	l)
Información del Estado de Resultados:		
Ingresos por:	D 4040 D: 470	^
Hospedaje	Ps. 494.9 Ps. 472.	
Arrendamiento de inmuebles	226.8 221.	5
Otros ingresos operativos		70
Total de ingresos	5521.7 4493.	.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Cuartos	1132.1 1121.	_
Administración	886.1 879.	
Publicidad y Promoción	225.4 227.	
Energéticos	230.5 230.	
Mantenimiento	121.6 120.	
Regalías	334;8 230.	
Fábrica de Hoteles	35.7	0
Total de costos y gastos por servicios		
hoteleros	3336.5 3309.	4
Utilidad bruta	1185.2 184.	.3
Otros costos y gastos (ingresos)		
Prediales	23.5 3.	4
Seguros	1.4	
Gastos corporativos de administración	24.5 23.	
Depreciación y amortización	881.7 662.	
Mantenîmiento mayor	15.8 23.	
Mantenninento mayor	15.0	
Estimación de Deterioro de activos	(10.0)	
financieros	(10,8) • 019.	9
Costos de adquisición de negocios y gastos	23.	7
de organización	9.1	
Otros ingresos, neto	(22,1 (45.	9
Total de otros costos y gastos	137.5 9163.	.9
Utilidad de operación, neto	547.7 820.	.5
	559.1 39.	•
Gastos (ingresos) por intereses, neto		
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	()	
Efecto por valuación inst. financieros	1(1.0) 0. 358.5 440.	
Gastos (ingresos) financieros	336.5 440.	r f
Utilidad antes de impuestos	2(10.8) (20.3	3)
Impuestos a la utilidad	as 14 m dr	• •
Utilidad neta consolidada	Ps. (10.8) Ps. (20.3	5)
Utilidad básica por CBFI ⁽¹⁾	Ps. (0.03) Ps. (0.05	5)
Utilidad diluida por CBFI ⁽¹⁾	Ps. (0.02) Ps. (0.04	
Promedio ponderado de CBFIs en circulación (2)	121 (0.02)	.,
Tronscaro poracidado do CDI 15 en emodiación	4429,705,974 440,019,54	12
Distribución a tenedores de CBFls ⁽¹⁾	Ps. 110.0 Ps. 110.	0
PARTICULAR (CHECOLES DE CIDETA).	Ps. 110.0	100
Distribución por CBFI (2)(3)	0.2560 Ps. 0.230	0
,		1



Indicadores Ventas Totales (4) Número de propiedades totales (5)	43	43
Número de propiedades en operación	42	42
Número de cuartos totales (5)	6,944	7,115
Número de cuartos en operación (3)	6,748	6,713
Ocupación (6)	665.5% 1,231	564,1% Ps. 1,206
Tarifa promedio Diaria Ingreso por habitación disponible	1,231	13. 1,200
(RevPar) (7)	Ps. 806	Ps. 773
Indicadores Ventas Mismas Tiendas (8)		
Número de hoteles	41	41
Ocupación (5) Tarifa promedio Diaria	665.6% Ps. 1,233,1	664.0% Ps. 1,213.9
Ingreso por habitación disponible	13. 1,200,1	13. 1,213.7
(Revpar) (6)	Ps. 809.2	Ps. 777.0
	al 20 de fundo de	al 31 diciembre
Información del Balance General	al 30 de junio de 2018	2017:
Activo		
Activo Circulante:	D- 403.0	D. 607.0
Clientes y otros oventas por cobrar neto	Ps: 492.9 109.0	Ps. 507.9 135.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto Pagos anticipados	328.1	17.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	910.8	12.3
Impuesto al valor agregado por recuperar	10.5	31.9
Impuestos por recuperar y otros	56.1	4.7
Total del activo circulante	642.9	710.0
Instrumentos financieros derivados	31.1	38.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1116.6	120.6
Anticipos para compra de propiedades	205.9	126.7
Propiedades, mobiliario y equipo,neto	10,653.7	10,560.3
Immunestan a la utilidad, diferidan	2.5	2.5
Impuestos a la utilidad, diferidos		2.3
Total del activo	11,723.2	11,627.7
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Proveedores	898.2	69.2 8.2
Acreedores diversos	912.3	
Acreedores diversos Impuestos por pagar	910.8	12.6
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles		
Acreedores diversos Impuestos por pagar	910.8 2.1	12.6 2.1 21.1 6.1
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias	910.8 2.1 231.5 2282.2	12.6 2.1 21.1 6.1
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes:	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasívo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio Reserva por pagos basados en instrumentos de	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio Superávit por revaluación de propiedades Reserva por compensación a ejecutivos basada	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0 5,886.3 77.7
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio Superávit por revaluación de propiedades Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0 5,886.3 77.7
Acreedores diversos Impuestos por pagar Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas Pasivo por deuda y obligaciones bancarias Anticipo de clientes Total del pasivo circulante P Cuentas por pagar a partes relacionadas Obligaciones bancarias Instrumentos financieros derivados Deuda financiera por certificados bursátiles Beneficios a los empleados Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo Patrimonio de los fideicomitentes: Patrimonio Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio Superávit por revaluación de propiedades Reserva por compensación a ejecutivos basada	910.8 2.1 231.5 2282.2 115.7 Ps. 452.7 126.7 2,957.6 0.3 3.5 Ps. 3,440.2	12.6 2.1 21.1 6.1 14.5 Ps. 133.8 17.8 2,844.7 0.3 3.5 Ps. 3,000.0 5,886.3 77.7



	2195.1	
Reserva para recompra de CBFIs Resultados acumulados	(482.2)	214,6 (390.7)
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,282.9	Ps. 8,627.7
Estado de Flujos de Efectivo	Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2018	Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Actividades de operación: Utilidad antes de impuestos consolidada	211.6	422.8
Ajustes por: Depreciación y amortización Intereses de deuda Cuentas Incobrables	8164.3 6121.2 4(10.8)	6126.5 5103.5 0.0
Efecto en valuación IFD	(20.8)	0.0
Intereses ganados Actividades de operación	Ps. (46.5)	(25.0) Ps. 274.6
Clientes y otras cuentas por cobrar Cuentas por cobrar a partes relacionadas Incremento en pagos anticipados Incremento en impuesto al valor agregado por	(22.9 [(14.4) (10.4)	(3.9 (7.0) (15.7)
recuperar Incremento en proveedores y otras cuentas por	131.4	8103.3
nagar Impuestos por pagar Flujo neto de efectivo generado por	43.1 (1.7)	7.7 (0.0
actividades de operación	Ps. 316.2	Ps. 366.8
Actividades de inversión: Anticipo para compra de propiedades Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo Adquisición de activos intangibles Préstamo otorgado a partes relacionadas Intereses ganados Flujo neto de efectivo utilizado en	(79.0) (257.6) 23.3 13.9 146.5	(223.5) (11.3) 125.0
actividades de inversión	Ps. (282.9)	Ps. (209.7)
Actividades de financiamiento: Recompra de CBFIs Distribuciones a tenedores de certificados Emisión de deuda Intereses relacionados a emisión de deuda Flujo neto generado por actividades de	(91.4) (219.1) 1112.4 (44.2)	(221.1) 118.7 (108.2)
financiamiento	Ps. (48.3)	Ps. (310.5)
Efectivo y equivalentes de efectivo: (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo al inicio del año Efectivo al final del período	(15.1) Ps. 508.0 Ps. 492.9	(153.4) Ps. 849.1 Ps. 695.7
Otra Información Financiera: Ingreso operativo neto (NOI) ⁽²⁾ Margen de Ingreso Operativo Neto ⁽¹⁰⁾ EBITDA ⁽¹¹⁾ Margen de EBITDA ⁽¹²⁾ EBITDA ajustado ⁽¹³⁾ Margen EBITDA ajustado ⁽¹⁴⁾ Flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁵⁾ Margen de flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁶⁾	Ps. 180.2 335.6% 1144.8 227.8% 1159.8 30.6% 1101.2 219.4%	Ps. 179.2 336.3% 149.5 30.3% 1156.9 331.8% 1116.2



- 1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
- El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
- La distribución total y la distribución por CBFI muestra el monto en base a lo devengado en cada año calendario.
- 4. 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.
- Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
- 6. Ocupación es el resultado de dividir los Cuartos ocupados entre los Cuartos disponibles.
- El Ingreso por Habitación Disponible (Revpar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de Cuartos disponibles.
- 8. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del periodo en referencia en el portafolio.
- 9. 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.
- 10. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 11. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
- 12. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 13. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.
- 14. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 15. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria
- 16. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Filma

[sección de página intencionalmente en blanco]



1.2.6 Eventos Relevantes posteriores al 31 de diciembre de 2017

18 de enero de 2018 - Se informó sobre la emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos actuales 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 Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la Emisión FINN15, la cual tenía vencimiento en 2021, por un monto de hasta Ps. \$1,875.4 millones; y
- b. Una nueva emisión FINN18 a tasa fija a 10 años por hasta Ps. \$2,000 millones.

15 de febrero de 2018 - Se informó sobre los resultados de la emisión de deuda bursátil FINN18 y la Oferta Pública de Adquisición de la Emisión FINN15:

- a. La Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente 18,753,500 títulos de la emisión FINN15, la cual tenía vencimiento en 2021, por un monto de Ps. \$1,875.4 millones; y
- b. La nueva emisión FINN18 a tasa fija de 9.93% a 10 años por Ps. \$2,000 millones.

20 de febrero de 2018 - Se anunciaron las resoluciones tomadas en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para modificar a 75% el porcentaje requerido como mayoría calificada para la toma de decisiones descritas en el Fideicomiso.

27 de febrero de 2018 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2017 terminado el 31 de diciembre de 2017. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

8 de marzo de 2018 -Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2017 mediante un pago el 15 de marzo de 2018, como sigue:

Importe total a distribuir en Pesos:

Ps. \$110,004,885.50

Número de certificados:

436,842,959 CBFIs

Importe a distribuir en Pesos por CBFI:

Ps. \$0.251817920453194000

26 de abril de 2018 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2018 terminado el 31 de marzo de 2018. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

27 de abril de 2018 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores de 26 de abril de 2018, 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 2017.
- 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 Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2017.



- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2017, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, 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	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Leandro Martín Castillo Parada
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernaiz Leonardo
Adrian Jasso	Roberto Simón Woldenberg

 Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; designados por los Tenedores que representan un 10% de los CBFIs en circulación:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna

• Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Marcelo Zambrano Lozano
Adrián Enrique Garza de la Garza
Alberto Rafael Gómez Eng
Everardo Elizondo Almaguer
Héctor Medina Aguiar

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité
 Técnico: (i) Ps. \$35,600.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del
 Fideicomiso; y, (ii) Ps. \$29,350.00 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 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.

8 de mayo de 2018 - Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2018 mediante un pago en efectivo el 16 de mayo de 2018, como sigue:

Distribución total: Número de CBFIs en circulación: Importe a distribuir por CBFI:

Ps. \$109,050,893.75 434,27,584 CBFIs Ps. \$0,2511

15 de mayo de 2018 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 11 de mayo de 2018:

- Se autorizó el establecimiento del presente Programa de colocación de CBFIs.
- Se autorizó que el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs al amparo del Programa sea por hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs, en el entendido de que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder adicionalmente de Ps. 10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).
- Se autorizó e instruyó al Fiduciario emitir 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido de que dichos CBFIs serán conservados en Tesorería del Fideicomiso y podrán ser utilizados: (i) para ser ofertados públicamente en México al amparo del Programa; (ii) para ser ofertados de manera privada en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144Λ de la Ley de Valores de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones aplicables del resto de los países en que la oferta sea realizada; o (iii) para ser entregados como contraprestación por la adquisición y/o aportación al Patrimonio del Fideicomiso de Bienes Inmuebles o Derechos de Arrendamiento que cumplan con los Criterios de Elegibilidad.
- Se autorizó e instruyó al Fiduciario para llevar a cabo la primera oferta al amparo del Programa, misma que quedó sujeta a la condición consistente en la obtención de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria de Valores para publicar y difundir el Suplemento Informativo de la oferta y, previamente a ello, los CBFIs objeto de la dicha oferta sean ofrecidos a los actuales Tenedores para ser suscritos de manera preferente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico o a quien éste delegue tal facultad; en el entendido de que, los CBFIs que no sean suscritos por los Tenedores como parte de este proceso de suscripción, puedan ser utilizados para llevar a cabo la oferta.

16 de mayo de 2018 - Se anunciaron los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de abril de 2018. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

21 de mayo de 2018 - Se informó sobre la visión estratégica de negocios para el crecimiento futuro de Fibra Inn por el esquema de la Fábrica de Hoteles. Adicionalmente se informó sobre la firma del primer acuerdo de coinversión con un un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Para mayor información ver el apartado "La Fabrica de Hoteles" de la sección "3.3 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.



28 de mayo de 2018 - Se anunció la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria para proponer la mayoría de miembros independientes en el Comité Técnico.

29 de mayo de 2018 – Se retransmitieron los Estados Financieros Dictaminados del 2017, con sus respectivas notas complementarias.

15 de junio de 2018 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores de 14 de junio de 2018, como sigue:

- Se autorizó modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso de Fibra Inn para:
 - (i) que la estructura de integración del Comité Técnico sea la siguiente:
 - Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.
 - Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea de Tenedores 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.
 - 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 de que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de Director de Administración y Finanzas del Administrador.
 - 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 de 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.
 - (ii) que el Fideicomiso de Fundadores pierda cualquier otro derecho que se le hubiere conferido en virtud de la tenencia de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado de la misma condición.
- Se autorizó al Fiduciario y al Representante Común la realización de todos los actos necesarios encaminados a la modificación del contrato de Fideicomiso en términos sustancialmente iguales al proyecto, debiendo considerar los ajustes y modificaciones necesarios para atender las observaciones que, en su caso, sean efectuadas por la CNBV.



- La Asamblea de Tenedores se dio por enterada de la designación que realiza el Fideicomiso de Fundadores de los señores Victor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, como miembros patrimoniales propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, así como de la designación de sus respectivos suplentes, los señores Robert Jaime Dotson Castrejón y José Gerardo Clariond Reyes-Retana, respectivamente; asimismo, de la designación del señor Victor Zorrilla Vargas para desempeñar el cargo de presidente de dicho Comité Técnico; lo anterior, en cumplimiento a lo resuelto por esta Asamblea anteriormente y en la inteligencia de que cada uno de ellos permanecerá en su cargo hasta la fecha en que sea removido o renuncie al mismo y sea sustituido por quien sea nombrado como su sucesor.
- La Asamblea de Tenedores hizo constar constar que el Director General del Administrador del Fideicomiso en funciones es el señor Oscar Eduardo Calvillo Amaya y el Director de Administración y Finanzas del Administrador del Fideicomiso en funciones es el señor Miguel Aliaga Gargollo, por virtud de lo cual, a partir de esta fecha, formarán parte del Comité Técnico como miembro propietario y miembro suplente, respectivamente; lo anterior, en cumplimiento a lo resuelto por esta Asamblea en el primer punto del orden del día.
- Considerando las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, así como las ratificaciones de los Miembros Independientes efectuadas en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 26 de abril de 2018, se reconoció que a partir de esta fecha el Comité Técnico queda integrado de la siguiente manera:

Miembro	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	José Gerardo Clariond Reyes-Retana
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano *	
Adrián Enrique Garza de la Garza**	*
Alberto Rafael Gómez Eng**	
Everardo Elizondo Almaguer**	
Héctor Medina Aguiar**	
** Miembro Independiente	

Miembro Independiente

Se autorizó a los señores Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Miguel Aliaga Gargollo y Laura Nelly Lozano Romero para que, de manera conjunta cualesquiera dos de ellos, apruebe (i) en su caso, las modificaciones al clausulado del Fideicomiso derivadas de los requerimientos que efectúe la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) el proyecto de convenio modificatorio y re-expresión definitivo del Fideicomiso.

3 de julio de 2018 - Se informó sobre las medidas de gobierno corporativos adoptadas para posicionar a Fibra Inn como una de las mejores Fibras en cuanto a mejores prácticas.

- 4 de julio de 2018 Se informó sobre el proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.
- **5 de julio de 2018 -** Se publicó el aviso con fines informativos relativo a la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.
- **9 de julio de 2018 -** Se publicó una presentación con información relacionada al proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.
- 9 de julio de 2018 Se informó sobre la incursión de Fibra Inn en el segmento de hoteles de playa y sobre la firma de una opción de compra para adquirir el hotel *Secrets Silversands Riviera* Cancún.
- 11 de julio de 2018 Se informó sobre los indicadores hoteleros operativos de junio 2018 y segundo semestre de 2018.
- **19 de julio de 2018 -** Se informó sobre la firma de un acuerdo vinculante para la venta del hotel *Microtel Inn & Suites by Wyndham* Culiacán.
- 19 de julio de 2018 Se informó sobre la terminación de la primera ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.
- **20 de julio de 2018** Se informó sobre el inicio de la segunda ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.
- 25 de julio de 2018 Se anunció el término de la segunda ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.
- 25 de julio de 2018 Se anunciaron los resultados del segundo trimestre de 2018.
- 7 de agosto de 2018 Se informó sobre la distribución en efectivo correspondiente al segundo trimestre de 2018.
- 8 de agosto de 2018 Se informó sobre los indicadores hoteleros de julio de 2018.
- 15 de agosto de 2018 Se informó sobre el cambio de la política contable relativa a la valuación de activos.
- 15 de agosto de 2018 Se informó sobre la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez.
- **28 de agosto de 2018** Se informó sobre la venta del hotel *Microtel Innn & Suites by Wyndham* Culiacán.
- 29 de agosto de 2018 Se informó sobre el cambio de la política contable relativa a la valuación de activos.
- 12 de septiembre de 2018 Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de agosto de 2018.

21 de septiembre de 2018 – Se anunció sobre el acuerdo adoptado por el Comité Técnico relativo a la cancelación de 5,44,958 CBFIs adquiridos por Fibra Inn a través de su respectivo fondo de recompra.

[sección de página intencionalmente en blanco]



1.2.7 Descripción de los Activos del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2018 y su desempeño fue el siguiente en cuanto a su comportamiento de ventas totales por segmento:

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Por el trimestre terminado el 30 de junio del,	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)		
	<u>2018</u>	2017	2016	2015
Servicios Limitados:				
Número de hoteles	11	11	11	11
Número de Cuartos disponibles	1,424	1,424	1,424	1,500
Ocupación	61,4%	60%	59%	49%
Tarifa promedio diaria	Ps. 879	Ps. 880	Ps. 837	Ps. 811
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)	540	525	495	394
Ingresos	\$69.9	Ps. 275,6	Ps. 261.7	Ps. 179.3
Servicios Selectos:				
Número de hoteles	19	18	19	17
Número de Cuartos disponibles	3,383	3,203	3,203	3,068
Ocupación	66.7%	61%	58%	58%
Tarifa promedio diaria	Ps. 1,290	Ps. 1,258	Ps. 1,218	Ps. 1,095
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) 861	773	709	636
Ingresos	Ps. 265.1	Ps. 916,1	Ps. 811.9	Ps. 583.5
Servicios Completos:				
Número de hoteles	12	13	12	11
Número de noteres Número de Cuartos disponibles	1.824	2,149	1.969	1,824
Ocupación	66.2%	64%	62%	60%
Tarifa promedio diaria	Ps. 1,363	Ps. 1,368	Ps. 1,284	Ps. 1,238
· •		13. 1,500	196	
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar	902	874	797	739
Ingresos	Ps. 149.6	Ps. 709.3	Ps. 648.1	Ps. 532.3
Estancia Prolongada:				
Número de hoteles	l	1	. 1	1
Número de Roicies Número de Cuartos disponibles	117	117	117	117
Ocupación	67.6%	87%	85%	73%
Tarifa promedio diaria	Ps. 1,420	Ps. 1,362	Ps: 1,322	Ps. 1,226
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)		1,191	1,120	890
Ingresos	Ps. 10.2	Ps ₅₀ 51.5	Ps. 48.5	Ps ₁ 14.7
Ingresos Totales ⁽¹⁾	Ps. 494.9	Ps. 1,952.5	1,797.6	1,309.8

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, I loliday Inn®, Holiday Inn® & Suites, 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 2,440 Cuartos en operación; lo que presentó una Ocupación promedio de 70% al 31 de diciembre de 2017.
- 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 1,114 Cuartos en operación; lo que presentó una Ocupación promedio de 60% al 31 de diciembre de 2017.

- Once hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas once propiedades comprenden un total de 1,496 Cuartos en operación y su Ocupación promedio fue de 58% al 31 de diciembre de 2017.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos en operación, cuya Ocupación promedio fue de 49% al 31 de diciembre de 2017.
- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Aloft y AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 Cuartos en operación, cuya Ocupación promedio fue de 54% al 31 de diciembre de 2017.
- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y en Delicias con un total de 204 Cuartos en operación, lo que representó una Ocupación promedio de 70% al 31 de diciembre de 2017. El hotel Casa Grande® de Ciudad Juárez cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación y conversión de marca a Holiday Inn®. Dicho hotel contaba con 145 Cuartos y, con motivo de la remodelación, le fueron adicionados 51 Cuartos para un total de 196 Cuartos.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y
 City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 Cuartos, cuya
 Ocupación promedio fue de 61% al 31 de diciembre de 2017.

A la fecha de este Prospecto, 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 632 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey que tendrá 250 Cuartos;
- El desarrollo del Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 208 Cuartos; y
- Adquisición del Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.

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, por el momento está suspendido indefinidamente.

Al 31 de diciembre de 2017, la operación hotelera de estas propiedades la lleva a cabo Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn), como Gestor



Hotelero, a excepción de dos hoteles, en donde la operación es llevada a cabo por un operador hotelero distinto. Estos son:

- a. Camino Real® Guanajuato operado por Hoteles Camino Real, S.A., y
- b. Holiday Inn® Puebla la Noria operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente.

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

1.2.8 Resumen ejecutivo al cumplimiento del 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 y lo dispuesto por la Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018. 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 Prospecto, Fibra Inn ha cumplido con el plan de inversiones antes mencionado 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 2017:

- Ps. \$235 millones en inversiones en hoteles existentes, de los cuales:
 - Ps. \$140 millones fueron para el AC Hotels by Marriott Guadalajara;
 - Ps. \$43 millones para Marriott Puebla Mesón del Ángel;



Ps. \$13 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; y

Ps. \$10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle.

Ps. \$14 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

[sección de página intencionalmente en blanco]



1.3 Factores de Riesgo.

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente documento 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 documento; 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 Prospecto 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 Prospecto 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 Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño que se establece en este Prospecto 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

on 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 de negocio en los segmentos de Servicios Selectos, Completos, Limitados, de Estancia Prolongada y Servicios Completos de Lujo en México. 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;

11

- 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 del Programa.

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 cada Emisión y oferta pública de CBFIs al amparo del Programa.

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 podicia

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.

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 Fideicomiente,



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 Prospecto 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 Prospecto 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.

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés), en específico la "IFRS 16 - Arrendamientos", cuya entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2019, podría originar impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. Sin embargo, la administración de Fibra Inn prevé que dicho impacto no será significativo, debido a que el volumen de arrendamientos en los que opera como arrendatario no es importante. A la fecha, la administración continúa en el proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos de transición sobre los contratos de arrendamiento que estén vigentes al 1 de enero de 2019.

En este sentido, debido a que la adopción de la IFRS 16 se llevará a cabo aplicando la opción retrospectiva modificada que cuantifica los efectos al 1 de enero de 2019 sin reexpresar los periodos comparativos, podría existir una falta de comparabilidad de los estados financieros consolidados por el año que termine el 31 de diciembre de 2019, con la información financiera elaborada para los años previos.

• 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 el Gestor Hotelero;
- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
- Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
- Cambios en principios contables; y

- Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes 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, 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 🕅 de



forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

 La salida de cualquier personal clave de Fibra Inn o del personal clave del Administrador, 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 líquidez 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 coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas 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 involuciçado,

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 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 y sociales 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 y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

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

No se puede garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político 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 del reciente proceso electoral en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones.

Los resultados del reciente 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 ha creado del 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 están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN, y aumento de la actividad económica entre los dos 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 del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adventos 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. Este incremento de tasa de interés ha obligado al inversionista a migrar sobre 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.

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, sopre la



condición financiera y resultados de operación.

Riesgos Fiscales

• Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de 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 disposible 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]



1.4 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 y 2679-1.81-2018-034, 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 y 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018, emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, la Emisora cuenta certificados bursátiles fiduciarios inscritos de manera preventiva bajo la modalidad de programa de colocación con el número 2679-4.15-2015-020, según consta en el oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 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 le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-01, según consta en el referido oficio. El monto total de dicha emisión 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 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 total de dicha emisión asciende a \$2,000,000,000,000.00 (dos mil 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 los sitios de internet de Fibra Inn, de la BMV y de la CNBV, respectivamente, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Adicionalmente, la Emisora tiene establecido un programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1, el primer programa de ADRs establecido por una Fibra de México. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión, como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 CBFIs y cotiza 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.

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 le requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

1.5 Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV

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



1.6 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.

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.

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 Prospecto. 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 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien funge como Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes no 265, piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, en el teléfono +52 (55) 5063-3978 o a los correos electrónicos mjimenezlabora@cibanco.com e instruccionesmexico@cibanco.com.

De igual forma, los inversionistas que quisieran contactar directamente a la Emisora podrán hacerlo con Lizette Chang y García, quien es la responsable de la atención a inversionistas y analistas al teléfono +52 (81) 5000-0211 o al correo electrópico lizette.chang@fibrainn.mx.

[sección de página intencionalmente en blanco]



2. EL PROGRAMA

2.1 Características del Programa

El Programa al que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de CBFIs, cada una de dichas emisiones, con características de colocación independientes.

Las características particulares de cada Emisión y oferta pública de CBFIs bajo el Programa tales como, el tipo de oferta, el monto total de la Emisión y fechas, entre otras, se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBFIs, a través de la documentación que las regule. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFIs al amparo del Programa siempre y cuando el monto total de las Emisiones de CBFIs no exceda de 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs ni exceda de Ps. \$10,000,000,000 (diez mil millones de Pesos 00/100).

Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Tipo de Instrumento:

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs

Hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder de dicho monto ni podrá exceder de Ps. \$10,000,000,000,000) (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Vigencia del Programa

5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la CNBV, plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de CBFIs hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs. Conforme a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 24 (veinticuatro) meses a partir de la fecha en que se otorgue la inscripción preventiva de los CBFIs, dicha inscripción quedará sin efectos.

Denominación de los CBFIs

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Valor Nominal de los CBFIs

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Tipo de Oferta

Los CBFIs se colocarán al amparo del Programa a través de ofertas públicas de suscripción primarias, nacionales o globales.



Monto de cada Emisión:

El monto que determine el Emisor en cada caso, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs ni exceda de Ps. \$10,000,000,000.000) (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

El monto de cada Emisión se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.

Número de CBFIs por cada Emisión El número de CBFIs será determinado en cada caso, sin que el número total del conjunto de las Emisiones de CBFIs que se encuentren vigentes, exceda el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs.

Precio de Colocación:

El precio de colocación por cada CBFI será determinado en su momento.

Bases para determinar el Precio de Colocación:

El Precio de Colocación se determinará, entre otras cosas, con base en: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.

Amortización:

Los CBFIs serán no amortizables.

Distribuciones:

Las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. El Comité Técnico de Fibra Inn tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliere con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos:

Las Distribuciones de Efectivo que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harían exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también



estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido por la LISR la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Opción de sobreasignación:

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el podrá otorgar a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha oferta respectiva. Los Intermediarios de la Colocadores podrán ejercer la opción sobreasignación por una sola vez. La existencia o no de la opción de sobreasignación, se dará a conocer a través del Suplemento Informativo respectivo.

Legislación

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.

Régimen Fiscal

El establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor.

Lugar y Forma de Pago:

Todos los pagos en efectivo que en su caso se realicen a los Tenedores 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, Ciudad de México.

Procedimiento de Pago

Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de Indeval. La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.

Inscripción y clave de pizarra de los CBFIs

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y listados en la BMV. Los CBFIs se encuentran listados para su cotización en la BMV bajo el símbolo "FINN 13".

Depositario

Los títulos que amparen cada una de las Emisiones de CBFIs al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en Indeval, para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida.

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Autorización y registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de CBFIs al amparo del Programa, mediante el oficio número 153/12457/2018 de fecha 30 de octubre de 2018, quedando inscritos de manera preventiva con el número 2679-1.81-2018-037 en el RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Título

Una copia del Título que documente cada Emisión de CBFIs al amparo del Programa será incluida en el Suplemento Informativo correspondiente.

Acuerdo de Asamblea

El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 11 de mayo de 2018.

Garantía

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

Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



2.2 Destino de los fondos

Los fondos netos producto de cada una de las Emisiones de CBFIs bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para, entre otros destinos, el pago de nuevas adquisiciones de activos, capital de trabajo, inversiones y gastos de mantenimiento, pago o refinanciamiento de pasivos y cualesquiera otros permitidos por la ley, así como convenientes o necesarios.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



2.3 Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, quienes podrán actuar como Intermediarios Colocadores, pudiendo el Emisor autorizar a otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa (lo cual se indicará oportunamente en el Suplemento Informativo de cada Emisión), y ofrecerá los CBFIs bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo que corresponda y de conformidad con el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los valores que se emitan en cada una de las posibles Emisiones.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFIs, según corresponda, emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones de crédito, instituciones de seguros y de fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBFIs, que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los CBFIs, a menos que su perfil de inversión no lo permita. Asimismo, en caso de que los Intermediarios Colocadores pretendan colocar parcial o totalmente los CBFIs objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa entre Personas Relacionadas respecto de dichos intermediarios, deberán revelarlo expresamente en el Suplemento Informativo de la Emisión de que se trate, indicando que las mismas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Para efectuar colocaciones al amparo del Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores y/o otros intermediarios, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El mecanismo de colocación será explicado en los Suplementos Informativos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.



Los Intermediarios Colocadores, y, ciertas de sus afiliadas en el extranjero, mantienen, y es posible que continúen manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los CBFIs). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CBFIs.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



2.4 Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor de manera directa con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Según las estimaciones del Emisor, los principales gastos relacionados con el Programa, son los siguientes:

	Ps.	IVA	Total
 Derechos por estudio y trámite de la CNBV⁽¹⁾ 	\$22,288.00	N/A	\$22,288.00
2. Pago por estudio y trámite de la BMV	\$19,215.3	\$3,074.5	\$22,289.8
3. Asesores legales	\$5,225,000	\$836,000	\$6,061,000
Holland & Knight México, S.C.	\$4,750,000	\$760,000	\$5,510,000
Mijares Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.	\$475,000	\$76,000	\$551,000
4. Otros (auditores, asesores)	\$1,060,000	\$169,600	\$1,229,600
Auditor (KPMG Cárdenas Dosal, S.C.) Asesor en materia fiscal (Chevez, Ruiz,	\$600,000	\$96,000	\$696,000
Zamarripa y Cía, S.C.) Asesor en temas de derivados (Galaz,	\$280,000	\$44,800	\$324,800
Yamasaki, Ruiz Urquiza, S. C.)	\$180,000	\$28,800	\$208,800
TOTAL (1) No incluyen IVA.	\$6,326,503.3	\$1,008,675	\$7,335,178

[Sección de página intencionalmente en blanco]





2.5 Funciones del Representante Común

El Representante Común

Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampara los CBFIs y en el Fideicomiso, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de CBFIs de forma individual). El Representante Común tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de 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;
 - 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;

- De conformidad con la información que al efecto le proporcione el k) 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. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas, así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario;
- I) 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.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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.

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

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene la facultad de realizar visitas al Emisor y al Administrador y revisiones de la información y documentación que permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la presente Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el título de la presente Emisión y en consecuencia,



pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones del emisor al amparo de los documentos de la presente Emisión.



2.6 Nombre de personas con participación relevante en el Programa

Las siguientes personas participaron en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario exclusivamente Fideicomiso número F/1616.

Alonso Rojas Dingler

Fideicomitente

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya Miguel Aliaga Gargollo Laura Nelly Romero Lozano Lizette Chang y García Alejandro Javier Leal Isla Garza

Administrador

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya Miguel Aliaga Gargollo Laura Nelly Romero Lozano Lizette Chang y García Alejandro Javier Leal Isla Garza

Intermediarios Colocadores

UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Emilio Mahuad Quijano Leonardo Poblete Galván

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

Alejandra González Canto

Asesor Legal Externo

Holland & Knight México, S.C.

Guillermo Uribe Lara Adrián Gay Lasa Jorge Enrique González Carlini

Intermediarios Asesor Legal de los Colocadores

Mijares Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

Martín Sánchez Bretón Carlos Jiménez Cantú

Auditor Externo



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Carlos Mercado

Asesor Fiscal

Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C.

Raúl Navarro Becerra

Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Mónica Jiménez Labora Sarabia

Agente Estructurador

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V. José Antonio Gómez Aguado

Lizette Chang y García es la persona encargada de relación con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, en San Pedro Garza García, Nuevo león, C.P. 66267, con número de teléfono +52 (81) 5000-0211 o al correo electrónico lchang@fibrainn.mx.

Ninguna de las personas antes mencionadas que participaron en el análisis y/o elaboración del presente Prospecto tiene un interés económico directo o indirecto en el Programa, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos por la Emisora.



3. EL FIDEICOMISO

3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número F/1616 registrado en la División Fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, constituido en fecha 23 de octubre de 2012, mediante escritura pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 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.

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.

Fibra Inn está destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero con marcas internacionales.

Fibra Inn es administrado y asesorado internamente por su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., de la cual detenta y controla el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de sus derechos sociales y corporativos, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento 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 30 de junio de 2018, Fibra Inn tenía la propiedad de 43 hoteles diversificados en 4 segmentos de hoteles (11 de Servicios Limitados, 19 de Servicios Selectos, 12 de Servicios Completos y uno de Servicios de Estancia Prolongada), ubicados en 15 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Ciudad de México y Sonora) y que representan 6,944 Cuartos totales que al 30 de junio de 2018 tuvieron una tasa de Ocupación total del 64.3%. 42 hoteles que representan 6,748 Cuartos, estaban, a dicha fecha, en operación y un hotel estaba en proceso de remodelación y conversión de marca, para deperar



con 196 Cuartos, de los cuales 51 Cuartos se añadieron en la remodelación que concluyó en agosto de 2018. Además se tiene un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido indefinidamente.

En 2013, Fibra Inn tuvo un cambio significativo en el registro de los ingresos; ya que estos se contabilizaban en base al cálculo de rentas de los activos de acuerdo a los niveles de RevPar en los hoteles. Derivado del cambio en la LISR en los artículos 187 y 188, a partir del 1 de enero de 2014 y hasta la fecha, los ingresos se contabilizan como ingresos por hospedaje e ingresos de arrendamiento de otros espacios. Para más información al respecto, se puede consultar el comunicado de prensa emitido el 23 de diciembre de 2013.

A la fecha, Fibra Inn no ha realizado inversiones para tomar el control de otras compañías.

3.2 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 propietario líder de hoteles para viajeros en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.

La misión es construir, adquirir, desarrollar y rentar Bienes Inmuebles en las principales ciudades del país.

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 de negocio 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 dirigidas, al día de hoy, principalmente a los viajeros de negocios. 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 invertirá 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 implementamos 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, consideramos que Fibra Inn 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 nuestros 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 consideramos ser 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. Consideramos 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 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: Somos 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 a nuestro parecer, 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 0.73% en 2017. Este porcentaje irá disminuyendo a medida que incremente el tamaño 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 nuestros 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.
- Creciente mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

(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 tiene contemplado, en lo sucesivo, invertir o co-invertir en hoteles que proporcionen Servicios Completos de Lujo. Actualmente, coinvierte en el desarrollo de los hoteles JW Marriott Monterrey y Westin Monterrey Valle, que proporcionarán este tipo de servicios. Para mayor información, ver el apartado "La Fábrica de Hoteles" de la sección "3.3 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 (Ps. millones)	2T 2018	%	2017	0/0	2016	10/0	2015	0/0
Servicio Limitado	70.8	13.6%	275.6	14.1%	261.7	14.6%	179.3	13.7%
Servicio Selecto	270.5	51.8%	916.1	46.9%	811.9	45.2%	583.5	44.5
Servicio Completo	170.1	32.6%	709.3	36.3%	675.5	37.6%	532.3	40.6
Estancia Prolongada	10.3	2.0%	51.5	2.6%	48.5	2.7%	14.7	1.1%
Total	521.7	100.0%	1,952.5	100.0%	1,797.6	100.0%	1,309.8	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.

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:



Inversiones para la Compra de Hoteles**

Para los años terminados al 31 de diciembre de,

	2=	Para los años ter	minados al 31 de diciei	more de,	
	_	2013	2014	2015	2016
1	Hampton Inn by Hilton				
1.	Monterrey Galerías Obispado	Ps. 222,291,319			
2.	Hapmton Inn by Hilton				
	Saltillo	288,741,229			
5.	Hampton Inn by Hilton				
	Reynosa	41,614,566			
1.	Hampton Inn by Hilton	02 4 500 075			
	Querétaro	214,782,965			
5. 5.	Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633			
).	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
7.	Holiday Inn Express & Suites	102,070,272			
	Toluca	336,011,411			
3.	Holiday Inn Express & Suites				
	Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
}.	Holiday Inn Express				
	Guadalajara	165,122,550			
10.	Holiday Inn Express Playa	40			
-	del Carmen	135,755,400			
11.	Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			
12.	Holiday Inn & Suites	120 021 500			
13.	Guadalajara Centro Histórico Holiday Inn Monterrey Valle	139,981,500 204,000,000			
14.	Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000			
15.		230,000,000			
16.	Wyndham Garden Irapuato	93,000,000			
l7.					
	Ángel	370,333,842			
18.	Holiday Inn México				
	Coyoacán	350,893,967			
19.	Fairfield Inn & Suites by			182,652,000	
	Marriott Coatzacoalcos			ኃብር የማየ ሰብስ	
20.	Courtyard by Marriott Saltillo	100.000.000		205,878,000	
21.	Wyndham Garden Celaya	139,000,000 150,000,000			
22. 23.	Wyndham Garden León Holiday Inn Tampico	150,000,000			
ω.	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		60.027.000		
20	Wyndham Culiacán		60,937,000		
30.	,		66,000,000		
11	Wyndham Toluca Microtel Inn & Suites by		ψυγυσυμού		
31.	Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000		
32.			52/000/000		
	Aeropuerto		351,000,000		
3.	Wyndham Garden				
	Guadalajara		183,000,000		
4.					
	Industrial Poniente			114,600,000	
35.	Hampton Inn by Hilton				
	Hermosillo			175,000,000	
36.	, ,			100 /00 000	
	Expo			133,600,000	
37.	Arriva Express Guadalajara			141,400,000	
38.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua			318,413,000	
				O I O / T I O / O O O	



39.	City Express Chihuahua						84,652,000		
40.	City Express Junior								
	Chihuahua						<u>34,197,000</u>		
41.	Casa Grande (Holiday Inn)								
	Ciudad Juárez								113,752,000
42.	Courtyard by Marriott								
	Chihuahua								234,404,000
43.	Best Western Valle Real (1)								65,500,000
44.	Fairfield Inn & Suites Ciudad								
	del Carmen(2)								
	Total	Ps.	4,021,507,772	Ps.	1,424,223,000	Ps.	1,390,392,000	Ps.	413,656,000





^{**} Durante el año 2017 y durante el primer y segundo trimestre de 2018 no se adquirió ningún Activo.

(1) El hotel Best Western Valle Real se cambió de marca a Wyndham Garden.

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

(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®	Hampton.
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites	Haranas
	Holiday Inn®	# Holiday Inn
	Holiday Inn® & Suites	Holiston bus is Switzs
	Crowne Plaza®	CROWNS PLAZA
	Staybridge Suites®	TSTAYBRIDGE T
Marriott International, Inc.	Marriott®	ALEXOTI
	Courtyard by Marriott®	CCK SETSANET
	Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	FARRILLD
	AC Hotel by Marriott®	HOTELS
	AIoft®	aloft
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden	GARDEN
	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	MICROTEL BY WYNDHAM
Hoteles Camino Real®	Camino Real®	CANNORIA
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.	CASA GRANDE
City Express	City Express y City Express Junior	cityexpress hoteles cityexpress Junior

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, nadonal



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
- Contratos de Gestión Hotelera
- Contratos de franquicia
- Contratos de seguros
- Contrato de prestación de servicios contables celebrado con Tactik

Para mayor información con relación a los contratos anteriormente listados, ver la sección "3.4 Contratos y acuerdos relevantes" del presente Prospecto.



(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.



(iv) Legislación Aplicable y régimen fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le deben restar las pérdidas de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

Régimen Fiscal

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción

en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs.

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2018.

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. 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 deberá 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, salvo que 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 estas 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, estas 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 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 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.

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.



(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 actualmente 57 empleados.

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

Emplandas

Empres	auos			
-	2T	31 d	e diciembre	de:
	2018	2017	2016	2015
Fideicomiso F/1616: Administrador	57	74	61	50
Personas Relacionadas:				
SAP (Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.) IAP (Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.)	1,562 899	1,424 846	1,679 767	1,588 689

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.

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.

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 la nota 16 respectiva de los estados financieros consolidados incluidos como Anexo en el Reporte Anual 2017.

(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 Libre Comercio de América del Norte (en los sucesivo "TLCAN").

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

Por todo lo anterior, se considera que se están tomando las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento mediante la obtención o renovación, según corresponda, de todos los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para los hoteles 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.



(vii) Información de mercado

Panorama de la economía mundial.

De acuerdo con una publicación del Fondo Monetario Internacional¹, se estima que el producto mundial aumentó 3.7% en 2017, es decir, 0.1 puntos porcentuales más que las estimaciones publicadas en otoño y 0.5 punto porcentual más que en 2016. Este repunte de crecimiento es marcado especialmente por los mercados europeos y asiáticos. En este tenor, el repunte cíclico que comenzó a mediados de 2016 sigue cobrando impulso, ya que unas 120 economías que generan tres cuartas partes del PIB mundial se han visto favorecidas al tener un repunte de crecimiento interanual en 2017, lo cual se refleja en una mayor confianza en los mercados internacionales, repuntando las inversiones en economías avanzadas.

Si bien se estima que las proyecciones tendrán un repunte de la actividad económica en 2018 y 2019 con un alza de 2%, con lo cual el crecimiento llegará a 3.9%, los efectos del programa en el producto de Estados Unidos y sus socios comerciales contribuirán alrededor de la mitad de la revisión acumulativa del crecimiento mundial durante este periodo (2018 y 2019). Por tanto, estas estimaciones reflejan la intensificación del dinamismo mundial y el impacto que se prevé tengan los cambios recientemente aprobados en la política tributaria de Estados Unidos, los cuales estimularán la actividad a corto plazo, afectando el crecimiento económico a partir de 2022. Este pronóstico refleja la expectativa favorable de las condiciones financieras mundiales, en especial la reciente aceleración de la demanda y la confianza en las inversiones al observarse un impacto en las exportaciones mundiales.

En general las economías avanzadas proyectan un crecimiento al alza, al superar las expectativas para 2017, siendo Estados Unidos una de las economías que incrementó su pronóstico de crecimiento de 2.3% a 2.7% para 2018, y de 1.9% a 2.5% para 2019. Bajo estos escenarios se esperan crecimientos importantes para las principales economías emergentes y en desarrollo.

- Asia. La región continúa en desarrollo y generando más de la mitad del crecimiento mundial; alrededor de 6.5% en 2018 y 2019.
- Europa. Su crecimiento superó en 5% las últimas estimaciones para 2018 y 2019.
 Sobre todo, en temas de exportaciones, siendo Turquía el de mayor crecimiento en este rubro.
- América Latina. Se prevé que continúe su recuperación y que el crecimiento sea de 1.9% en 2018 y 2.6% en 2019 (0.2 puntos porcentuales más alto). Este cambio es atribuible a la mejora de las perspectivas de México, que se beneficiará del fortalecimiento de la demanda estadounidense; el afianzamiento de la recuperación de Brasil; y los efectos favorables del alza de precios de las materias primas y de las condiciones financieras de algunos países exportadores de materias primas.

Finalmente, el reporte señala que los pronósticos de crecimiento para 2018 se revisaron al alza en el corto plazo, aunque podrían estar a la baja en un mediano plazo, debido al elevado valor y fuerte compresión de las materias primas, lo que podría ser un golpe al crecimiento y la confianza, siendo una de las posibles causas el inesperado aumento de la inflación subyacente y tasas de interés de las economías avanzadas a medida que se



^{1 &}quot;A Shifting Global Economic Landscape"- World Economic Outlook, IMF, January 22th, 2018.

acelere la demanda. Sin embargo, este repunte cíclico ofrece la oportunidad ideal de implementar reformas estructurales en materia económico-financiero en dichas economías, ya que la cooperación multilateral sigue siendo vital para garantizar la recuperación mundial.

Cuadro. Panorama de las proyecciones de perspectivas de la economía mundial. Reporte WEO, 22 enero 2018.

(Variación porcentual anual).

(variacion porcentual	amaij.									
			Inter	anual			T4 a	T4 2		
	Estima	Estimaciones		Estimaciones Proyecciones		Diferencia con las proyecciones del informe WEO de octubre de 2016		Estimaciones	Proyecciones	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	<u>2016</u>	2017	2018	
Producto Mundial	3.2	3.7	3.9	3.9	0.2	0.2	3.9	3.9	3.8	
Economías Avanzadas	1.7	2.3	2.3	2.2	0.3	0.4	2.4	2.3	2,0	
Estados Unidos	1.5	2.3	2.7	2.5	0.4	0,6	2.5	2.7	2.4	
Zona Euro	1.8	2.4	2.2	2.2	0.3	0.3	2.4	2.1	2.0	
Alemania	1.9	2.5	2.3	2.0	0.5	0,5	2.8	2.1	2.1	
Francia	1.2	1.8	1.9	1.9	0.1	0.0	2.2	1.8	1.9	
Italia	0.9	1.6	1.4	1.1	0.3	0.2	1.5	2.2	2.0	
España	3.3	3.1	2.4	2.1	-0.1	0.1	3.0	2.2	2.0	
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4.4	4.7	4.9	5.0	0.0	0.0	5.2	5.3	5.3	
China	6.7	6.8	6.6	6.4	0.1	0.1	6.7·	6.5	6.4	
América Latina y el Caribe	-0.7	1.3	1.9	2.6	0.0	0.2	2.2	2.3	2.6	
México	2.9	2.0	2.3	3.0	0.4	0.7	1.4	2.9	2.8	

Nota: Se parte del supuesto de que los tipos de cambio efectivos reales se mantienen constantes a los niveles vigentes entre el 13 de noviembre y el 11 de diciembre de 2017. Las economías se enumeran en base a su tamaño. Los datos trimestrales agregados están desestacionalizados.

La Economía en México

De acuerdo a la OCDE², México se encuentra en un reequilibrio de su economía, con un aumento en las exportaciones e inversión, aunque el consumo privado se desacelera derivado al alza en la inflación, debilitando así el poder de compra y la expansión del crédito. Sin embargo, el crecimiento es alentador y se mantiene por encima de 2% a pesar del entorno incierto derivado de las actividades políticas de elecciones y cambios en sus relaciones comerciales con Estados Unidos.

En cuanto a las actividades de recuperación en México, la actividad de construcción se recuperará de sus niveles históricos bajos, reflejados en la reconstrucción después de los terremotos de septiembre. Por otro lado, el boyante sector de servicios está generando crecimiento de empleo y mejorando la calidad de los mismos, formalizando la vida laboral.

²http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas_Publicas/docs/paquete_economico/cgpe/cgpe_2018.pdf



^{1.} Diferencia basada en cifras redondeadas, tanto en los pronósticos de esta Actualización como en los de la edición de octubre de 2017 del informe WEO.

^{2.} Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del producto mundial representan aproximadamente 90% del producto mundial anual ponderado según la paridad del poder adquisitivo. Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del producto de las economías de mercados emergentes y en desarrollo representan aproximadamente 80% del producto anual de ese grupo ponderado según la paridad del poder adquisitivo. *1

En medio de un entorno incierto, las exportaciones petroleras han sido robustas pese a que el crecimiento de la empresa estatal Pemex ha sido débil debido a una mayor incertidumbre y consolidación fiscal.

A su vez, vemos una inflación disparada como consecuencia de la depreciación del peso y de la liberación progresiva de los precios internos del combustible a lo largo de 2017. Por su parte el Banco Central elevó la tasa político-monetaria del 3% a finales del 2016 a 7%, evitando con éxito una anulación de las expectativas de inflación. Lo anterior permite que el Banco Central tenga un espacio para relajar su postura y apoyar el crecimiento de crédito e inversión.

Aunado a esto vemos un aumento constante de la deuda pública, del 43% del PIB en 2012 a más del 58% en 2016. Esto conlleva a un futuro de mayor incertidumbre en especial por las renegociaciones del TLCAN, las cuales quedaron inconclusas en 2017 y podrían persistir o intensificarse, retrasando así la inversión y ralentizando la productividad, que es clave para un crecimiento a largo plazo.

En conclusión, México presentará para 2018 un ambiente económico expuesto a impactos externos relacionados con los cambios en las políticas económicas y comerciales de Estados Unidos y de las turbulencias de los mercados internacionales, como es la fuerte desaceleración que está presentando China. Por lo tanto, es indispensable contar con negociaciones exitosas en el marco del TLCAN, impulsar un sistema anticorrupción, y capacitar a la fuerza laboral hacia la tecnología para generar confianza y estimular el crecimiento de la inversión.

Perspectivas para la Economía en México3

Las reformas estructurales y la depreciación del peso ante el dólar tuvieron a corto plazo un efecto inflacionario y de desaceleración económica para México, esto debido en gran medida al cambio de gobierno de Estado Unidos que estimuló la inflación y limitó la inversión. Lo anterior generó una tasa inflacionaria por encima del 3% previsto y con bajas expectativas de una negociación favorable para el TLCAN entre Estados Unidos, Canadá y México.

Ante este escenario, las expectativas de crecimiento para México en 2017 han sido ajustadas al alza tanto por organismos internacionales como por analistas del sector privado, resultado del balance entre el buen desempeño económico observado hasta ahora y los riesgos prevalecientes. El FMI estimó en julio una tasa de 1.9 por ciento, superior en 0.2 puntos porcentuales a su proyección de enero, y la Comisión Económica Para América Latina y el Caribe (CEPAL) elevó en agosto su proyección para México de 1.9 a 2.2 por ciento, tasa igual al doble del crecimiento esperado para América Latina en conjunto.

Dado lo anterior, México se verá favorecido sólo si otros mercados con los que tiene fuerte relación comercial mantienen y siguen fortaleciendo su crecimiento, como lo es la Unión Europea, para la cual se prevé continuará con su fortalecimiento, ya que su



³ http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas_Publicas/docs/paquete_economico/cgpe/cgpe_2018.pdf

crecimiento se ve pronosticado al alza para los próximos dos años (2.2% para 2018 y 2.5% para 2019).

Sin embargo, el resultado de la pasada elección presidencial en México tendrá un efecto tanto en la política monetaria como en la economía en general, aunado a un mayor riesgo por el mayor gasto público y la desaceleración de la inversión.

	Indicador	es Financieros			
	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-1.5	-1.5	2.8	3.1	1.8
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.5	1.0	0.35	0.8	1.0
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.0	4.0	3.04	4.3	6.7
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	-36:9-	38.8	43.2	50.5	48.4

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 2018

Como conclusión, el rango de crecimiento propuesto para México, por los especialistas de sector privado es realista y prudente, aunado a la posible persistencia de efectos de la incertidumbre respecto a la relación económica con Estados Unidos el cuál es el principal socio comercial, con un escenario central en el que la actualización del TLCAN beneficia a las tres partes involucradas, así como; el robustecimiento del mercado interno; un repunte en las exportaciones; y una incipiente recuperación de la actividad petrolera, fruto de la Reforma Energética y de los efectos del nuevo Plan de Negocios de Pemex.

La industria manufacturera en México

Es importante mencionar que una gran parte del portafolio con el que cuenta Fibra Inn se encuentra en ciudades con fuerte participación del sector industrial, por lo que su comportamiento es relevante para la toma de decisiones comerciales para Fibra Inn.

De acuerdo con el Reporte de Análisis Económico que emite el Banco Base⁴, el sector industrial prácticamente tuvo un decremento de 2016 a 2017 debido al deterioro que se ha observado en la industria minera, derivado a la contracción de la producción petrolera y al bajo crecimiento de sus demás componentes. Por su parte, la industria manufacturera registró una caída de 1.6% para el cierre del noviembre de 2017 respecto a noviembre de 2016. Este indicador se ve afectado directamente por la disminución del sector minero al presentar una caída de 86% en su producción al cierre de 2017, derivado de las actividades petroleras.

Se observa un comportamiento similar en el indicador IMEF manufacturero⁵, el cual tuvo una reducción de 0.7 puntos con que se ha situado por debajo del umbral de crecimiento nulo por séptimo mes consecutivo. Estos escenarios indican que continúa débil la actividad económica desde la segunda mitad de 2016, lo cual se agudizó al final de 2017.



⁴ Reporte de Análisis Económico, Industria Manufacturera de exportación, Banco Base Enero, 2018.

⁵ Indicador IMEF del Entorno Empresavial Mexicano, www.iieem.org.mx, Boletines Mensuales 2017.

Lo anterior se suma a una incertidumbre generada por los episodios que estarán ocurriendo a lo largo de este año, y que van relacionados a la renegociación del TLCAN y las elecciones federales en México, pues cabe señalar que de enero a septiembre el 50% de las inversiones extranjeras directas en México fueron realizadas por Estados Unidos, lo que hace destacar la expansión de la demanda interna de Estados Unidos y los efectos de la reforma tributaria estadounidense sobre la inversión en México.

La industria turística en México

Uno de los impulsores fundamentales para el crecimiento del turismo en México es la industria hotelera, cuyo crecimiento no depende únicamente de las inversiones que el Gobierno Federal impulsa en materia de infraestructura, sino también de la participación del sector privado para el desarrollo del turismo nacional e internacional.

De acuerdo con un comunicado de prensaº emitido por la Secretaría de Turismo, en los últimos 15 años la oferta hotelera del país ha experimentado un crecimiento promedio anual de 3.4% en número de Cuartos y de 4.5% en hoteles. Al cierre del 2015, México tenía 19 mil hoteles y 700 mil Cuartos disponibles promedio aproximadamente.

Adicionalmente, según información de DATATUR⁷, la Ocupación hotelera al cierre de 2017 alcanzó niveles de 61.0%, nivel superior en 0.6 puntos porcentuales respecto al observado en el mismo lapso del año anterior, al registrar 60.4%, siendo abril y julio los meses de mayor Ocupación, con 64% y 66% respectivamente. Durante 2017, la llegada de turistas internacionales fue de Ps. \$39.3 millones, superior en Ps. \$4.22 millones de turistas al observado en 2016, lo que equivale a un incremento anual de 12%. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales ascendió a Ps. \$21,333 millones de dólares, lo que representa un incremento de 8.6% con respecto a 2016.

Estas cifras, se traducen en confianza del sector hotelero para desarrollar nuevos proyectos en el país, como las inversiones en Ciudad de México, Puebla, Monterrey, Mérida, San Luis Potosí, León y Acapulco.



⁶ Comunicado de prensa emitido por la Secretaría de Turismo el 20 de mayo de 2016 en https://www.gob.mx/sectur/articulos/registraron-hoteles-en-mexico-102-millones-de-estadias-nacionales-e-internacionales-en-2015-31950?idiom=es

⁷ Análisis de comportamiento hotelero tomando de referencia la información publicada mensualmente en Dalacur http://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx

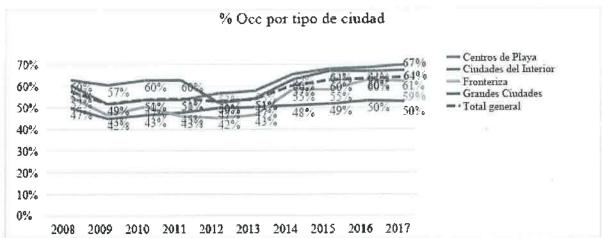


Figura Datatur 2018. Comparativo porcentaje de Ocupación por tipo de ciudad.

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las Ocupaciones hoteleras en el país, se observa que en 2013 ya se habían recuperado los niveles pre-crisis de 2008, período en el que se registró el mayor incremento de Ocupación hotelera en México. En años recientes, el crecimiento ha sido incremental, pero de forma paulatina, aunque sí muy destacable en centros de playa, que ha alcanzado niveles históricos en Ocupación cerrando 2017 en 67% total.

A partir de 2014, las ciudades que más han crecido han sido las fronterizas, con un crecimiento promedio anual de 11%, lo cual habla de oportunidades para continuar ampliando la oferta hotelera, además de que, por tratarse de ciudades industriales, se deduce que el efecto de este incremento se deriva de los proyectos de la manufactura tanto en desarrollo como en ampliación de proyectos.

Tanto las Grandes Ciudades (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) como los centros de playa han mantenido un crecimiento promedio por arriba del 7% y 6% anual respectivamente, esto puede ser debido al impacto que tienen por proyectos inmobiliarios y al ser su naturaleza la de ciudades de servicios de alto nivel.

Finalmente, las ciudades del interior han tenido solamente un crecimiento acumulado del 2% a partir del 2014, esto se debe en medida a que dentro de esta categoría de ciudades se encuentran las ciudades petroleras de Coatzacoalcos y Villahermosa, las cuales se han visto afectadas por caídas drásticas en Ocupación de hasta -17% y -21% respectivamente. También incluye ciudades de perfil industrial automotriz y de servicios, cuyos crecimientos han sido constantes, pero se han mantenido un promedio de 2% anual.

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

De acuerdo con un reporte elaborado por GBTA Foundation⁸, se estima que los precios de las aerolíneas aumenten al igual que los precios del petróleo en 2018 y siendo un impulsor clave de los costos de las aerolíneas y de las tarifas aéreas de los viajeros, lo que hará que las aerolíneas logren mejores ganancias, pero a su vez deberán reinvertirlas para mejorar sus aviones y otorgar mejores beneficios a sus viajeros, para compensar los niveles



⁸ Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2018. GBTA & Carlson Wagonlit Travel, 2018.

de tarifa que se esperan. Para México específicamente se estima un incremento de 1.5% en las tarifas aéreas para 2018.

A pesar de este efecto global, la OAG (*Travel Intelligence Organization*) estima que los viajeros de negocios en América Latina incrementen sus viajes en un 20% hacia el cierre del 2019. Pues al cierre de 2017 incrementaron en 6% comparado con el cierre de 2016. Asimismo, se tienen grandes expectativas en los programas de viajes corporativos ligados a incrementar la productividad, satisfacción laboral y retención de empleados.

Sumado a lo anterior, México es de los pocos países latinoamericanos con crecimientos estimados en tarifas hoteleras, aunque a niveles inferiores a los proyectados para otros países, siendo Perú y Chile los países latinoamericanos con las estimaciones más altas en cuanto a tarifas hoteleras con 7.75 y 5.5% respectivamente.

Imagen. Datos Adicionales sobre el precio de los viajes / Tarifas hoteleras en las Américas.

Mercado	Gama Media	Gama Alta	Total Hotel		
Argentina	-3.7%	-2.2%	-2.7%		
Brasil	-9.5%	-8.8%	-8.7%		
Chile	4.9%	-6.0%	5.5%		
México	1.0%	3.0%	1.5%		
Canadá	4.1%	4.6%	4.4%		
EEUU	2.5%	2.8%	2.7%		

Fuente. Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2018, GBTA Fundation y Carlson Wagon Lit Travel.

El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009, aunque para el cierre del 2017 sufrió una caída significativa de -63% conforme a los resultados de 2015. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera creció 98% para el cierre del 2016, y la caída del turismo en general fue mínima de -12% igualmente para el cierre del 2016.

A pesar del crecimiento que ha ocurrido en los años pasados, consideramos que el sector de alojamiento temporal continúa atrasado respecto a la más amplia economía mexicana, aunque acortando la brecha en desempeño año con año, como se muestra en la siguiente gráfica. Consideramos que este rezago, entre los niveles reales de precios unitarios registrados antes de la crisis y los niveles actuales, ofrecen una oportunidad relevante de crecimiento de los ingresos a medida que continúe la recuperación de la economía mexicana.

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 con información disponible al segundo trimestre de 2018

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con nacion		Hoteles Independientes		
	Total de <u>Hoteles</u>	Total de <u>Cuartos</u>	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de <u>Cuartos</u>	% de Hoteles	% de <u>Cuartos</u>	
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55	
Chihuahua	42	3,525	40	53	7	10	54	36	
Coatzacoalcos	28	1,728	41	18	11	21	78	61	
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57	
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44	
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61	
Oaxaca	174	4,976	1	2	4	10	96	88	
Puebla	130	7,215	12	25	10	20	81	52	
Querétaro	112	7,948	19	33	14	28	67	39	
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34	
San Luis Potosí	52	4,475	19	25	20	28	63	46	
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66	
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42	
Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75	
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44	
Subtotal	1,086	68,774	15	25	12	21	73	53	
Área Metropolitana México	280	33,146	22	35	15	22	63	43	
Guadalajara	192	16,717	13	27	12	21	75	52	
Monterrey	99	12,980	38	46	33	38	29	17	
Subtotal	571	62,843	24	36	20	27	56	37	
Total	1,657	131,617	24	37	16	25	70	51	

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com / 2018

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de hoteles de negocio se ha desarrollado a nivel mundial y en México. Hoy en día hay alrededor de 660 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:



Hoteles midscale y upscale en México

Marca de Franquicia	Propietario	<u>Nacionalidad</u>	<u>Categoria</u>	Número de Hoteles en <u>México</u>
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	82
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	70
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	55
Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	51
One®	Posadas	Mexicana	Economy	45
Hampton Inn® HI & Suites®	Hilton	Americana	Uppe r Midscale	31
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	20
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	17
Ibis® Styles®	Accor	Francesa	Midscale	18
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	14
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	14
Ramada®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	13
NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	-12
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	11
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	12
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	10
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	11
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	9
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	9
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	8
Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	8
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	5
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	5
Double Tree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	5
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	4
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	4
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	5
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	11
Hilton®	Hilton	Americana	Upper Upscale	4
Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	9
St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	4
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	10
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	7
JW Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	4
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	6
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	4
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	15
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	8
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	17
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	(N

Total 658

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 26 de febrero de 2018. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. Se reportan únicamente cadenas con al menos 3 propiedades en México.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles orientados al segmento de negocios con franquicias internacionales, sector al que pertenecen los hoteles de Fibra Inn. 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 representan mayores barreras de entrada que los de Servicios Selectos. En estos existen como salones y áreas públicas, destinados para organizar diversos tipos de eventos 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 está respaldado por 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 la inversión en el JW Marriott Monterrey y el Westin Monterrey Valle, que proporcionarán Servicios Completos de Lujo.

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 6 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. Fibra Inn considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de activo sigue ganando aceptación en México lo que permitirá mayor capacidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. \$264.8 miles de millones en cinco años.

Fibra Inn compite por recursos en el mercado de deuda y en el mercado de capitales en varios sectores:



- a. A nivel mundial, contra empresas de otros países emergentes como México y/o con REITs en otros países.
- b. En México, con las otras Fibras integrantes del sector al que pertenece Fibra Inn.
- c. En el mercado de capitales, con el sector de Fibras o con sociedades anónimas bursátiles relacionadas a la hotelería, como Fibra Hotel o empresas como Grupo Posadas, Hoteles City Express o Grupo Santa Fe.
- d. En el mercado de deuda, con instrumentos de deuda que son comparables como el Bono M a 10 años.
- e. En el mercado inmobiliario, con otros compradores o vendedores de inmuebles.
- f. En el mercado hotelero, con propiedades que operan con las mismas marcas internacionales hoteleras que opera Fibra Inn.

Tamaño de la Industria de Fibras en México

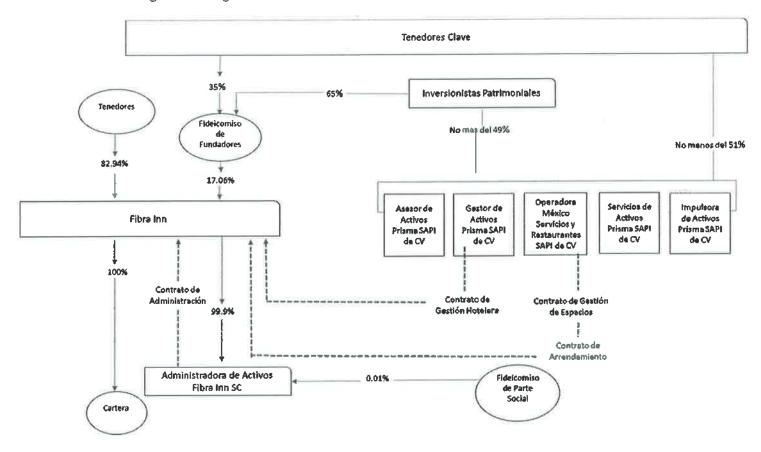
	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	Ps. \$6,830 millones
Enero 31, 2013	3	Ps. \$75,847 millones
Diciembre 31, 2014	10	Ps. \$236,710 millones
Diciembre 31, 2015	11	Ps. \$253,014 millones
Diciembre 31, 2016	12	Ps. \$239,883 millones
Diciembre 31, 2017	13	Ps. \$264,797 millones

Fuente: BMV en las fechas mencionadas.



(viii) Estructura de administración

El siguiente diagrama muestra la estructura de administración al 30 de junio de 2018:



Fibra Inn tiene una sola subsidiaria, localizada en México, la cual provee Servicios de Administración a la Fibra.

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al 30 de junio de 2018.

Nombre de la Subsidiaria	Jurisdicción	Porcentaje de Participación	Descripción
Administradora de Activos Fíbra Inn,	México	99.99%	Provee de Servicios Administrativos

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 al 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 conforme las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018:

Miembro	Edad	<u>Suplente</u>	Edad
Victor Zorrilla Vargas	64	Robert Jaime Dotson Castrejón	58
Joel Zorrilla Vargas	55	José Gerardo Clariond Reyes-Retana	55
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	60	Miguel Alíaga Gargollo	49
Santiago Pinson Correa(1)	42	Antonio de Jesús Sibaja Luna	44
Marcelo Zambrano Lozano**	62		
Adrián Enrique Garza de la Garza**	63		
Alberto Rafael Gómez Eng**	64		1

Everardo Elizondo Almaguer**

74

67

Héctor Medina Aguiar**

**Miembro Independiente.

 Su designación y la de su respectivo suplente fue revocada el 18 de junio de 2018 por el Tenedor que lo había designado.

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.
- 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 Immuebles. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- Cuenta General. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.
- Fondo de CAPEX. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente de Fibra Inn 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 reembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- Cuentas Adicionales. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

(ix) Terminación del Contrato de Asesoría

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, así como la contraprestación que sería pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., con motivo de dicha terminación anticipada.

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, mediante el cual se estableció que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. recibiría una contraprestación por la terminación anticipada de dicho contrato, conforme lo siguiente:

- 1. CONTRAPRESTACIÓN.- Una contraprestación cuyo monto y determinación estará sujeta a los lineamientos que a continuación se establecen (la "Contraprestación"):
- a) <u>Contraprestación Base</u>: Se establece una contraprestación base, equivalente a la cantidad de Ps. \$143,000,000.00 (ciento cuarenta y tres millones de Pesos 00/100, M.N.), más el correspondiente impuesto al valor agregado ("<u>IVA</u>"), (la "<u>Contraprestación Base</u>").
- b) <u>UAFIRDA Marginal Proyectada</u>: es el importe que corresponde a la suma acumulada del UAFIRDA (*Utilidad Antes de Financiamiento, Impuesto sobre la Renta, Depreciación y Amortización*) generada, correspondiente al periodo que abarca del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019, el cual resulta de sumar o restar los siguientes conceptos:
 - (i) Los gastos generales y de administración al cierre de 2016, actualizados por inflación al cierre de cada año (2017, 2018 y 2019). De dicho concepto quedarán excluidos los gastos de adquisición y organización, por su naturaleza no operativa y orientada a la inversión.

Más:

Los honorarios del Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. proyectados, calculados para cada uno de los tres años 2017, 2018 y 2019 sobre el valor promedio de activos inmobiliarios de Ps. \$10,267,000,000.00 (diez mil doscientos sesenta y siete doscientos sesenta y siete Pesos 00/100 M.N.) para 2017; Ps. \$10,924,000,000.00 (diez mil novecientos veinticuatro millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2018 y Ps. \$11,252,000,000.00 (once mil doscientos cincuenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2019, conforme a la fórmula establecida en

el Contrato de Asesoría para la determinación de la Base para la Contraprestación (según se define en dicho contrato), con el cálculo iniciado desde marzo de 2013.

Menos:

(ii) Los gastos generales y de administración para cada uno de los años 2017, 2018 y 2019. De dicho concepto quedarán excluidos los gastos relativos a los proyectos de la Fábrica de Hoteles, los cuales tienen un ingreso adicional asociado para Fibra Inn, el cual no se incluye en el cálculo de la UAFIRDA marginal. Asimismo, se excluirán los gastos de adquisición y organización, por su naturaleza no operativa y orientada a la inversión.

En caso de que los honorarios de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. proyectados disminuyan porque la base de activos inmobiliarios sea menor a la proyectada de (i) Ps. \$10,267,000,000.00 (diez mil doscientos sesenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2017; (ii) Ps. \$10,924,000,000.00 (diez mil novecientos veinticuatro millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2018; y (iii) Ps. \$11,252,000,000.00 (once mil doscientos cincuenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2019; conforme a la fórmula establecida en el Contrato de Asesoría para la determinación de la Base para la Contraprestación (según se define en dicho contrato), con el cálculo iniciado desde marzo de 2013, la UAFIRDA marginal se ajustará a la baja en la misma proporción.

Los datos reales para el cálculo de la UAFIRDA marginal serán obtenidos de los estados financieros auditados y se identificarán específicamente las cuentas de gastos corporativos de administración y las correspondientes a gastos de adquisición y organización, las cuales no formarán parte del cálculo.

Asimismo, la base de activos inmobiliarios real para los años 2017, 2018 y 2019, en los términos que se establece en el Contrato de Asesoría para fines del cálculo de los honorarios que hubieran correspondido a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., será auditada por el Auditor Externo.

c) <u>UAFIRDA Marginal Acumulada Mínima</u>: La cantidad de Ps. \$66,900,000.00 (sesenta y seis millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.).

En caso de que se obtenga al menos el 100% (cien por ciento) de la UAFIRDA marginal acumulada mínima, la Contraprestación será equivalente a la Contraprestación Base. En caso de que no se obtenga al menos el 100% (cien por ciento) de la UAFIRDA marginal acumulada mínima, la Contraprestación será equivalente a la parte proporcional de la Contraprestación Base que resulte en función de la UAFIRDA marginal acumulada real obtenida en el periodo que va del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019, respecto de la UAFIRDA marginal acumulada mínima.

d) <u>Exigibilidad</u>: La Contraprestación será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días del año 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 que finalice el periodo de 120 (ciento veinte)

días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

Para efectos de lo anterior, Tasa TIIE, significa respecto de cualquier día, la última tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días, o si no hubiere a plazo de 28 (veintiocho) días, entonces al plazo superior más cercano a 28 (veintiocho) días, y si no hubiere a dicho plazo superior, entonces se considerará el plazo inferior a 28 (veintiocho) días más cercano a 28 (veintiocho) días, determinada y publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en o antes del día de que se trate.

Los intereses moratorios se calcularán multiplicando el importe vencido y no pagado por la tasa de interés moratoria aquí convenida, dividiendo el producto entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días naturales efectivamente transcurridos entre el último día para pagar la Contraprestación y la fecha en que la misma sea pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

- e) <u>Forma de Pago</u>: (i) el 30% (treinta por ciento) de la Compensación será pagada en efectivo, mediante transferencia electrónica y (ii) el 70% (setenta por ciento) restante se pagará con CBFIs, al precio de Ps. \$11.52574713 (once Pesos 52574713/100000000 M.N.) por CBFI; lo anterior en el entendido que el IVA será pagado 100% (cien por ciento) en efectivo.
- 2. CONTRAPRESTACIÓN ADICIONAL.- La cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por Fibra Inn por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% (setenta por ciento) del monto de la Contraprestación Base aquí determinada entre el precio por CBFI de Ps. \$11.52574713 (once Pesos 52574713/1000000000 M.N.); más el correspondiente IVA (la "Contraprestación Adicional").

La Contraprestación Adicional será pagada (i) el 30% (treinta por ciento) en efectivo mediante transferencia electrónica y (ii) el 70% (setenta por ciento) restante se pagará con CBFIs, al precio de Ps. \$11.52574713 (once Pesos 52574713/100000000 M.N.) por CBFI; lo anterior en el entendido que el IVA será pagado 100% (cien por ciento) en efectivo.

Esta Contraprestación Adicional será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días naturales del año 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 que finalice el periodo de 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación Adicional haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

Para efectos de lo anterior, Tasa TIIE, significa respecto de cualquier día, la última tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días o si no hubiere a plazo de 28 (veintiocho) días, entonces al plazo superior más cercano a 28 (veintiocho) días, y si no hubiere a dicho plazo superior, entonces se considerará el plazo inferior a 28 (veintiocho) días más cercano a 28 (veintiocho) días, determinada y publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o por el medio masivo de comunicación que

éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en o antes del día de que se trate.

Los intereses moratorios se calcularán multiplicando el importe vencido y no pagado por la tasa de interés moratoria aquí convenida, dividiendo el producto entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días naturales efectivamente transcurridos entre el último día para pagar la Contraprestación Adicional y la fecha en que la misma sea pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

3. CONTRAPRESTACIÓN FÁBRICA DE HOTELES.- Adicionalmente Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tendrá derecho a recibir y Fibra Inn estará obligada a pagar una contraprestación por la Fábrica de Hoteles (la "Contraprestación Fábrica de Hoteles") equivalente a la cantidad de Ps. \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100, M.N.) más el correspondiente impuesto al valor agregado ("IVA").

La exigibilidad y pago de la Contraprestación Fábrica de Hoteles estará condicionado a que: (i) durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019 se hayan firmado los respectivos acuerdos vinculantes con inversionistas terceros que garanticen ingresos por concepto de honorarios para Fibra Inn o a quien esta designe por el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2026 de por lo menos Ps. \$75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), correspondientes al valor presente de los ingresos por concepto de honorarios, descontados a una tasa de 10% (diez por ciento) anual; (ii) que una lista de los proyectos inmobiliarios relacionados con los referidos acuerdos vinculantes haya sido enviada para su conocimiento a los miembros del Comité de Prácticas como "pipeline" existente al 31 de diciembre de 2016 en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de dicha fecha, en caso de que se presenten proyectos inmobiliarios al Comité de Prácticas con posterioridad al periodo referido los ingresos correspondientes serán exclusivamente para Fibra Inn y (iii) que la parte de la inversión de los proyectos inmobiliarios relacionados con los referidos acuerdos vinculantes que le corresponda a Fibra Inn o a quien esta designe sea financiada sin que se exceda el apalancamiento neto máximo del 33% (treinta y tres por ciento) sobre Activos Totales establecido por el Comité Técnico, a menos que este último expresamente autorice a Fibra Inn la inversión en proyectos inmobiliarios cuyo financiamiento exceda del referido apalancamiento neto máximo.

La determinación del momento de exigibilidad y pago de la Contraprestación de la Fábrica de Hoteles será la siguiente:

I. Si al 31 de diciembre de 2017 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles.

Para mayor información respecto de los acuerdos vinculantes firmados al 31 de diciembre de 2017 con relación a la Fábrica de Hoteles, ver la sección "3.3 Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso", subsección "(iil) 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." apartado "La Fábrica de Hoteles" del presente Prospecto.

- II. Si al 31 de diciembre de 2017, no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de quien esta designe asegurado por los acuerdos vinculantes que hayan sido firmados al 31 de diciembre de 2017.
- III. Si al 31 de diciembre de 2018 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral II inmediato anterior.
- IV. Si al 31 de diciembre de 2018 no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos de, por lo menos, Ps. \$75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de quien esta designe asegurado por los acuerdos vinculantes que hayan sido firmados al 31 de diciembre de 2018 y (ii) el monto pagado en términos del numeral III inmediato anterior.
- V. Si al 31 de diciembre de 2019 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral IV inmediato anterior.
- VI. Si al 31 de diciembre de 2019 no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos de, por lo menos, Ps. \$75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de quien esta designe asegurado por los acuerdos vinculantes que hayan sido firmados al 31 de diciembre de 2019 y (ii) el monto pagado en términos del numeral V inmediato anterior.

El pago total de la Contraprestación Fábrica de Hoteles no podrá exceder de Ps. \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100, M.N.), más el IVA correspondiente.

La Contraprestación Fábrica de Hoteles indicada será pagada de la siguiente manera: 30% (treinta por ciento) en efectivo, mediante transferencia electrónica y (ii) el 70% (setenta por ciento) restante se pagará con CBFIs, al precio de 11.52574713 (once Pesos 52.574713/100 M.N.) por CBFI; lo anterior en el entendido que el IVA será pagado 100% (cien por ciento) en efectivo.

Los CBFIs que reciba Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como parte de la Contraprestación Fábrica de Hoteles, estarán sujetos a un periodo de restricción de enajenación ("lock up") que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022.

Lo anterior, en el entendido que dicha restricción de enajenación no será aplicable en tratándose de la enajenación que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. realice a cualesquiera de sus accionistas en forma directa o a través del Fideicomiso de Fundadores, siempre y cuando los CBFIs que reciban dichos accionistas queden, a su vez, sujetos a un periodo de restricción de enajenación que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022.

Al 31 de diciembre de 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionaron anteriormente por Ps. \$93.8 millones que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. \$76.0 millones y un abono en el pasivo por Ps. \$17.8 millones, realizándose sólo una provisión durante el ejercicio.

(x) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

(xi) Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación

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, siempfe 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:

- 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 Fideicomiso⁹ 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

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."

⁹ 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 partícular, 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.

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 derechos y obligaciones que se refieren en la sección "2. EL PROGRAMA – "2.5 Funciones del Representante Común" del presente Prospecto.

(xii) 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.

3.3 Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la oferta pública inicial de CBFIs que tuvo lugar en 2013, se han ido adquiriendo más Activos y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2017 es de 43 hoteles totales. Al 30 de junio de 2017, 42 hoteles que representan 6,748 Cuartos, estaban en operación y 1 hotel estaba siendo remodelado y en proceso de conversión de marca, para operar con 196 Cuartos totales, de los cuales 51 Cuartos se añadieron en la remodelación que concluyó en agosto de 2018. Adicionalmente Fibra Inn participa en la inversión con inversionistas terceros en tres propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 632 Cuartos.

Durante el ejercicio de 2017, Fibra Inn no realizó adquisiciones de hoteles, por tanto, no se añadieron Cuartos al portafolio de hoteles.

El 30 de junio de 2017 se realizó 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. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), a través de su área de valuación de activos, fue quien realizó esta tarea, que estuvo validada por el Auditor Externo.

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

	2do trimestre de 2018	Al y por los años	terminados el 31 de o	diciembre del,
Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	2018	2017	2016	2015
Servicios Limitados:				
Número de hoteles	11	11	11	11
Número de Cuartos disponibles	1,424	1,424	1,424	1,500
Ocupación	61.4%	60%	59%	49%
Tarifa Promedio diaria	Ps. 879	Ps. 880	Ps. 837	Ps. 811
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)	540	525	495	394
Ingresos (millones)	Ps. 69.9	Ps. 275.6	Ps. 261.7	Ps. 179.3
Servicios Selectos:				
Número de hoteles	19	18	19	17
Número de Cuartos disponibles	3,383	3,203	3,381	3,068
Ocupación	66.7%	61%	58%	58%
Tarifa Promedio diaria	Ps. 1,290	Ps. 1,258	Ps. 1,202	Ps. 1,095
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)	861	773	693	636
Ingresos (millones)	Ps. 265.1	Ps. 916.1	Ps. 839.3	Ps. 583.5
Servicios Completos:				
Número de hoteles	12	13	12	11
Número de Cuartos disponibles	2,020	2,149	1,969	1,824
Ocupación	66.2%	64%	63%	60%
Tarifa Promedio diaria	Ps. 1,363	Ps. 1,368	Ps. 1,313	Ps. 1,238
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)	902	874	828	739
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 149.6	Ps, 709.3	Ps. 648.1	Ps. 532.3
Estancia Prolongada:				
Número de hoteles	1	1	# 1	1
Número de Cuartos disponíbles	117	117	117	117
Ocupación	67.6%	87%	85%	73%
Tarifa Promedio diaria	Ps. 1,420	Ps. 1,362	Ps. 1,322	Ps. 1,226
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar)	960	1,191	1,120	890
Ingresos (millones)	Ps. 10.2	Ps. 51.5	Ps. 48.5	Ps. 14.7
Ingresos (millones)	Ps. 494.9	Ps. 1,952.6	Ps. 1,797.61	Ps. 1,309.83
mgresos tomes (mmones)	- 4		, .	

Nota: Durante 2017 se hizo la reclasificación de segmento por el cambio de marca de los hoteles Wyndham Garden Playa del Carmen y AC Hotels by Marriott, ambos se consideran ahora dentro del segmento de Servicio Completo.

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 30 de junio de 2018:

Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,440 Cuartos en operación; lo que representó una Ocupación promedio de 74.8% al 30 de junio de 2018.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,114 están en operación; lo que representó una Ocupación promedio de 66.8% al 30 de junio de 2018.
- Once hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas once propiedades comprenden un total de 1,496 Cuartos en operación y su Ocupación promedio fue de 59.0% al 30 de junio de 2018.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya Ocupación promedio fue de 39.2% al 30 de junio de 2018.
- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Aloft y AC Hotels by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 Cuartos en operación, cuya Ocupación promedio fue de 53.7% al 30 de junio de 2018.
- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y en Delicias con un total de 204 Cuartos, lo que representó una Ocupación promedio de 67.2% al 30 de junio de 2018. El hotel Casa Grande® de Ciudad Juárez cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación y conversión de marca a Holiday Inn®. Dicho hotel contaba con 145 Cuartos y, con motivo de la remodelación, le fueron adicionados 51 Cuartos para un total de 196 Cuartos.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y
 City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 Cuartos, cuya
 Ocupación promedio fue de 61.1% al 30 de junio de 2018.

A la fecha de este Prospecto, 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 632 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 Cuartos;
- El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos; y
- Adquisición del Westin Monterrey Valle que contará con 174 Cuartos.

Adicionalmente se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott® en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones de mercado local, y por el momento está suspendido indefinidamente.

Al 30 de junio de 2018, la operación hotelera de nuestras propiedades las lleva Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor

Hotelero, a excepción de dos hoteles en donde la operación es llevada a cabo por un operador hotelero tercero. Estos son:

- Camino Real® Guanajuato operado por Hoteles Camino Real, S.A., y
- Holiday Inn® Puebla la Noria operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente.

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

158

Resumen de Información Operativa por hotel 2017 vs 2016 Información de Ventas Totales (Pesos)

			2	2017				201	16	
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupaci ón	TPD(t)	RevP ar(2)	Ingreso Cuartos	Total <u>Ingreso⁽³⁾</u>	Tasa de Ocupació n	<u>TPD</u> (0)	RevPar ⁽²⁾	<u>Ingreso</u> <u>Cuartos</u>	Total Ingreso
Hampton lin® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	74%	1,225	912	74,208,172	74,959,690	68%	1,066	730	59,556,802	60,240,802
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	63%	1,145	724	59,993,474	61,957,969	56%	1,192	668	55,531,577	57,319,577
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	47%	909	431	22,789,424	23,198,144	49%	918	450	23,854,882	24,226,882
l lampton Inn® by Hilton® / Querétaro	62%	1,179	734	47,711,616	48,173,075	57%	1,134	648	42,218,683	42,638,683
Holiday Inn Express® / Saltillo	71%	1,227	870	57,178,171	57,626,445	63%	1,251	793	52,270,873	52,678,873
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	80%	1,317	1,059	70,360,253	70,634,892	79%	1,208	950	63,265,985	63,505,985
Holiday Inn Express® &		vinger money								
Suites / Foluca	58%	997	574	26,630,404	26,762,249	58%	972	562	26,114,357	26,234,357
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	74%	1,397	1,031	74,527,705	77,035,824	72%	1,422	1,022	74,060,978	76,498,914
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	73%	1,368	993	32,624,206	33,322,986	64%	1,325	850	27,987,433	28,623,433
Holiday Inn Express® / Guadalajara Autónoma	69%	1,280	878	63,761,600	64,130,767	67%	1,253	837	60,976,256	61,312,256
Holiday Inn Express® / Toluca	65%	1,075	696	68,072,588	68,481,308	59%	1,122	664	66,587,832	66,959,832
Wyndham Garden® / Playa del Carmen	56%	1,222	679	48,596,063	49,035,465	59%	1,135	671	48,158,809	48,755,720
Holiday Inn® / Puebla La Noria	79%	1,162	917	50,178,468	56,577,593	83%	1,130	937	51,383,700	57,215,072
Holiday Inn® / Monterrey Valle	79%	1,475	1,170	84,562,542	89,568,364	81%	1,352	1,096	79,451,263	84,466,640
Camino Real® / Guanajuato	49%	1,632	806	45,608,350	48,639,955	51%	1,533	779	44,190,545	47,675,866
Wyndham® Garden / Irapuato	63%	813	513	19,112,956	19,376,647	70%	825	573	21,398,261	21,716,261
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	61%	1,665	1,009	109,013,525	122,885,201	59%	1,655	981	106,227,643	119,231,007
Holiday Inn® / México Coyoacán	69%	1,269	871	64,532,025	88,798,482	69%	1,163	800	62,642,456	85,568,443
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	30%	864	262	17,240,963	17,570,913	24%	971	228	15,025,167	15,267,667

Courtyard by Marriott® / Saltillo	68%	1,755	1,185	77,864,700	79,359,154	49%	1,656	816	53,760,050	55,075,005
Wyndham® Garden / Celaya	43%	733	313	17,143,137	17,406,828	33%	820	271	14,850,944	15,378,811
Wyndham® Garden / León	67%	1,047	698	32,094,061	32,458,281	72%	1,011	728	33,569,375	34,188,375
Holiday Inn® / Tampico Altamira	55%	1,101	604	44,780,535	47,046,884	46%	1,049	477	30,912,176	32,809,891
Aloft® / Guadalajara	66%	1,420	934	48,418,711	49,534,573	59%	1,395	827	42,996,709	43,763,964
Wyndham® Garden / Silao	40%	830	333	17,360,775	17,474,691	35%	808	282	14,753,044	14,853,244
Casa Grande® / Chihuahua	71%	904	640	26,874,446	31, 802,382	69%	865	594	24,989,536	29,769,700
Casa Grande® / Delicias	70%	1,004	706	22,688,193	25,268,090	58%	923	538	17,530,820	19,997,389
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	70%	844	592	23,321,352	23,511,365	75%	827	620	24,522,160	24,702,160
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	62%	619	382	22,007,307	22,197,375	59%	554	326	18,888,574	19,068,577
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	60%	638	383	18,021,998	18,275,349	57%	622	357	16,848,287	17,088,287
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	76%	1,086	823	33,927,772	33,991,128	76%	1,064	813	33,621,561	33,681,561
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	62%	1,963	1,222	97,662,581	102,796,982	61%	1,935	1,171	93,850,098	99,288,549
Wyndham® Garden / Guadalajara	62%	1,210	753	51,103,190	51,500,041	53%	1,074	567	38,594,017	39,526,255
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	60%	1,128	673	23,319,143	26,149,597	49%	918	450	18,511,2 13	21,095,577
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	52%	1,004	522	28,758,454	30,197,317	55%	975	537	29,680,140	31,048,091
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	87%	1,362	1,191	50,867,054	51,501,522	85%	1,322	1,120	47,954,452	48,457,253
AC Hotels by Marriott® / Guadalajara	32%	1,422	461	14,518,927	15,158,714	48%	845	405	24,623,311	27,368,937
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	51%	1,371	699	48,466,771	4 9,334,997	61%	1,420	868	60,392,721	61,232,721

Total	62%	1,217	758	1,861,318,354	1,952,530,042	60%	1,162	697	1,707,452,760	1,797,552,921
Wyndham Garden Valle Real	48%	1,041	498	13,747,313	14,370,817	45%	1,011	458	3,524,249	3,674,249
Courtyard by Marriott® / Chihuahua	53%	1,795	947	52,546,351	53,730,989	36%	1,802	646	20,925,766	21,460,308
Casa Grande® / Ciudad Juárez	65%	877	574	20,237,331	21,344,990	63%	805	510	20,229,727	22,387,776
City Express® Junior / Chihuahua	49%	681	335	12,847,478	13,033,527	64%	619	398	15,281,161	15,461,161
City Express® / Chihuahua	73%	937	686	26,038,269	26,348,350	78%	869	676	25,738,809	26,038,809



Resumen de Información Operativa por hotel 2016 vs 2015 Información de Ventas Totales (Pesos)

			201	6		2015				
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupaci ón	TPD(0)	RevPar(2)	Ingreso Cuarto	Total Ingreso(3)	Tasa de Ocupació	n <u>TPD</u> (1) <u>RevPar⁽²</u>	Ingreso Cuarto	Total Ingreso ⁽³⁾	
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	68%	1,066	730	59,556,802	60,240,802	76%	1,008 762	62,057,585	62,741,585	
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	56%	1,192	668	55,531,577	5 7,319,577	61%	1,160 707	58,561,855	60,349,855	
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	49%	918	450	23,854,882	24,226,882	46%	927 428	22,645,641	23,017,641	
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	57%	1,134	648	42,218,68 3	42,638,683	56%	1,092 612	39,771,761	40,191,761	
Holiday Inn Express® / Saltillo	63%	1,251	793	52,270,873	52,678,873	67%	1,197 807	53,007,436	53,415,436	
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	79%	1,208	950	63,265,985	63,505,985	77%	1,036 792	52,636,612	52,876,612	
Holiday Inn Express® & Suites / Toluca	58%	972	562	26,114,357	26,234,357	48%	1,010 481	49,196,288	49,568,288	
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	72%	1,422	1,022	74,060,978	76,498,914	74%	1,249 924	66,771,569	69,385,958	
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	64%	1,325	850	27,987,433	28,623,433	58%	1,234 716	23,521,653	24,157,653	
Holiday Inn Express® / Guadalajara	67%	1,253	837	60,976,256	61,312,256	55%	1,175 652	47,328,637	47,664,638	
Holiday Inn Express® / Foluca	59%	1,122	664	66,587,832	66,959,832	29%	915 267		12,506,346	
Nyndham Garden® / Playa del Carmen	59%	1,135	671	48,158,809	48,755,720	59%	1,059 627	44,835,426	45,444,489	
loliday Inn® / Puebla .a Noria	83%	1,130	937	51,383,700	57,215,072	79%	1,072 841	46,058,476	52,218,235	
Holiday Inn® / Monterrey Valle	81%	1,352	1,096	79,451,263	84,466,640	73%	1,217 888	64,198,661	68,846,893	
Camino Real® / Guanajuato	51%	1,533	779	44,190,545	47,675,866	46%	1,470 674	38,148,766	41,500,596	
Vyndham® Garden / rapuato	70%	825	573	21,398,261	21,716,261	62%	825 510	18,990,802	19,386,802	
Aarriott® / Puebla Aesón del Ángel	59%	1,655	981	106,227,643	119,231,007	56%	1,489 828	89,444,769	101,948,029	
Holiday Inn® / México Coyoacán	69%	1,163	800	62,642,456	85,568,443	64%	1,084 698	54,552,850	76,713,203	

Wyndham® Garden / Celaya	33%	820	271	14,850,944	15,378,811	38%	840	321	17,569,599	18,531,650
Wyndham® Garden / León	72%	1,011	728	33,569,375	34,188,375	67%	934	628	28,862,667	29,992,667
Holiday Inn® / Tampico Altamira	46%	1,049	477	30,912,176	32,809,891	38%	1,020	385	22,528,938	24,108,268
Aloft® / Guadalajara	59%	1,395	827	42,996,709	43,763,964	58%	1,278	736	38,131,610	39,192,225
Wyndham® Garden / Silao	35%	808	282	14,753,044	14,853,244	30%	743	222	11,596,554	11,696,754
Casa Grande® / Chihuahua	69%	865	594	24,989,536	29,769,700	65%	830	536	22,499,208	27,160,969
Casa Grande® / Delicias	58%	923	538	17,530,820	19,997,389	56%	857	477	15,480,080	18,170,707
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	75%	827	620	24,522,160	24,702,160	64%	784	501	19,761,744	19,936,744
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	59%	554	326	18,888,574	19,068,577	44%	720	313	12,927,986	13,112,124
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	57%	622	357	16,848,287	17,088,287	45%	586	262	12,329,158	12,569,158
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad uárez	76%	1,064	813	33,621,561	33,681,561	74%	831	613	25,999,745	25,359,745
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	61%	1,935	1,171	93,850,098	99,288,549	64%	1,634	1,038	78,568,573	84,319,121
Wyndham® Garden / Guadalajara	53%	1,074	567	38,594,017	39,526,255	35%	946	327	22,222,966	23,829,574
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	49%	918	450	23,854,882	24,226,882	51%	1,126	572	11,792,732	13,376,604
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	55%	975	537	29,680,140	31,048,091	38%	956	363	11,890,555	12,563,830
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	85%	1,322	1,120	47,954,452	48,457,253	73%	1,226	890	14,476,247	14,677,367
Arriva Express / Guadalajara ⁽⁺⁾	48%	845	405	24,623,311	27,368,937	50%	809	405	9,354,874	9,997,614
Courtyard by Marriott® / Saltillo	49%	1,656	816	53,760,050	55,075,005	15%	1,658	256	2,763,369	2,863,153



Fotal	60%	1,162	697	1,707,452,400	1,800,684,225	57%	1,091	618	1,228,400,5 07	1,309,776,063
Vyndham Garden® / Valle Real	45%	1,011	458	3,524,249	3,674,249					
Courtyard by Marriott® 'Chihuahua	36%	1,802	646	20,925,766	21,460,308					
Casa Grande® / Ciudad Juárez	63%	805	510	20,229,727	22,387,776					
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	24%	971	228	15,025,167	15,267,667	7%	993	68	194,530	209,530
City Express® Junior / Chihuahua	64%	619	398	15,281,161	15,461,161	55%	555	303	891,091	906,091
City Express® / Chihuahua	78%	869	676	25,738,809	26,038,809	62%	805	501	1,459,797	1,484,797
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	61%	1,420	868	60,392,721	61,232,721	53%	1,306	698	3,713,349	3,783,349

⁽¹⁾ TPD o Tarifa promedio diaria.



⁽²⁾RevPar, es producto del TPD y tasa de Ocupación.

⁽⁸⁾ Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos (4) El hotel Arriva Express Guadalajara, que fue convertido a AC Hotels by Marriott en 2017.

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 2017, las propiedades están ubicadas en 15 estados y 21 ciudades del territorio nacional.

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 43 hoteles por entidad federativa al 30 de junio de 2018:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión ⁽²⁾ (Ps. Millones)	% del total de inversión	
Campeche (1)	1	-	AL TO THE	41.3	0%	
Chihuahua	10	1,354	19%	1,278.6	17%	
Coahuila	3	587	8%	725.3	10%	
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%	
Estado de México	3	524	7%	478.0	7%	
Guanajuato	5	676	10%	694.0	9%	
Jalisco	6	914	13%	1,042.4	14%	
Nuevo León	5	923	13%	1,070,7	15%	
Puebla	2	446	6%	563.9	8%	
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%	
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%	
Sinaloa	1	158	2%	60.9	1%	
Sonora	1	151	2%	175.0	2%	
Tamaulipas	3	443	6%	269.2	4%	
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%	
Total / Promedio	44	6,944	100%	7,320.5	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 local, 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.

Al y por el trimestre terminado el 30 de junio del,

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

	2018	2017	2016	2015	
		(Cifras	expresadas en mill	sadas en millones de Pesos)	
Ingresos por Entidad Federativa:					
Chihuahua	887.9	349.0	318.2	149.7	
Coahuila	562.9	198.9	165.1	116.6	
Ciudad de México	225.0	88.8	85.6	76.7	
Estado de México	226.6	113.5	110.3	74.6	
Estado de Mexico	m				
Guanajuato	329.1	135.3	133.8	121.1	
Jalisco	770.7	265.1	249.1	159.5	
Nuevo León	999.0	358.7	324.2	285.3	
Puebla	335.7	179.5	176.4	154.2	
Querétaro	111.9	48.2	42.6	40.2	
Quintana Roo	211.5	49.1	48.8	45.4	
Sinaloa	56.0	22.2	19.1	13.1	
Sonora	68.0	30.2	31.0	12.6	
Tamaulipas	334.8	96.4	78.1	60.5	
Veracruz	45.0	17.6	15.3	0.2	
Total	5521.8	1,952.5	1,797.6	1,309.7	
	pour pour pour pour pour pour pour pour				

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.

(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el año 2017 no se adquirieron hoteles y, por lo tanto, no hubo adición de Cuartos nuevos al portafolio de la Fibra.

A la fecha de este Prospecto, Fibra Inn participa, a través del esquema denominado "Fabrica de Hoteles" en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar tres propiedades. 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 632 Cuartos. Estas

propiedades se encuentran en el estado de Nuevo León, concretamente en su Zona Metropolitana, y son las siguientes:

• El desarrollo del JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 Cuartos.

• El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos

• Adquisición del Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.



(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 adquiridas por el Fideicomiso, 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 30 de junio de 2018, 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 \$300 millones de Pesos.

A continuación, podrán apreciar 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 2017:



Resumen	Descripción				
Nombre	Hampton Inn® by	Hilton®	Terre	o (m²)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galería	s-Obispado	Área	de Construcción (m²)	11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997		Pisos		7
Formato	Servicios Selectos		No. d	e Cuartos	223
		Año termi	inado el 31 de dicien	ıbre de:	
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	2013
Tasa de Ocupación	74%	68%	72%	63%	58%
Ingreso por Cuartos	74,208,172	59,556,802	54,273,550	46,772,761	39,887,981
Ingresos Totales	74,959,690	60,240,802	54,957,550	48,030,177	40,965,233
TPD	1,225	1,066	932	917	888
RevPar	912	730	667	575	489



Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 227 Cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Internacional 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 fines 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 2017:

Resumen			<u>Descripción</u>				
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	AND			10,219.124		
Ubicación	Saltillo Zona Aerop	ouerto	uerto Área de Construcción(m²)				
Inicio de Operaciones	Agosto 1997		10000000 ·	Pisos	6		
Formato	Servicios Selectos			No. de Cuartos	227		
		Año terminado el 31 de diciembre de:					
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	2013		
Tasa de Ocupación	63%	56%	56%	64%	59%		
Ingreso por Cuartos	59,993,474	55,531,577	52,758,015	57,778,954	52,734,68 5		
Ingresos Totales	61,957,969	57,319,577	54,546,015	58,803,537	53,665,189		
TPD	1,145	1,192	1,128	1,085	1,071		
RevPar	724	668	637	697	635		



Hampton Inn® by Hilton® Reynosa: Cuenta con 145 Cuartos y está ubicado en la zona industrial de Reynosa, Tamaulipas y aproximadamente a 5 minutos de las compañías y parques industriales más relevantes en la ciudad. Adyacente al centro comercial Plaza Periférico y aproximadamente a 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 se encuentra cerca de la Cuença de Burgos donde se explotan yacimientos de gas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen	<u>Descripción</u>					
Nombre	Hampton Inn® by I	Hilton®	Ter	reno (m²)	900.040	
Ubicación	Reynosa Zona Indu	strial	Construc	cción (m²)	7,020.00	
Inicio de Operaciones	Junio 2008			Pisos	11	
Formato	Servicios Selectos		No. d	145		
		Año termi	nado el 31 de dic	iembre de:		
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Tasa de Ocupación	47%	49%	46%	57%	54%	
Ingreso por Cuartos	22,789,424	23,854,882	22,645,641	26,887,414	23,406,043	
Ingresos Totales	23,198,144	24,226,882	23,017,641	27,259,414	24,839,381	
TPD	909	918	927	885	/814	
RevPar	431	450	508	442	\$55	



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 2017:

Resumen			<u>Descripción</u>				
Nombre	Hampton Inn® by F	Hilton®	Terreno (m²)		4,392		
Ubicación	Querétaro Tecnológico Construcción (m²)			8,834.41			
Inicio de Operaciones	Julio 2010		Pisos		8		
Formato	Servicios Selectos			178			
	Año terminado el 31 de diciembre de:						
Información financiera y operativa	2017	2016	2015	2014	2013		
Tasa de Ocupación	62%	57%	56%	62%	67%		
Ingreso por Cuartos	47,711,616	42,218,683	39,771,761	44,845,131	47,980,800		
Ingresos Totales	48,173,075	42,638,683	40,191,761	45,265,131	49,877,163		
TPD	1,179	1,134	1,092	1,108	1,095		
RevPar	734	648	612	690	739		



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 aproximadamente a 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn® by Hilton® Zona Aeropuerto y el Restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Fibra Inn. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fines 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 2017:

Resumen		<u>Descripción</u>						
Nombre	***	Holiday Inn Express	®	Ter	reno (m²)	5,000.281		
Ubicación		Saltillo Zona	Construcción (m²)		8,642.56			
Inicio de Operaciones		Julio 2008			Pisos	10		
Formato	3 3 ==	Service	ios Selectos	No. de	Cuartos	180		
		Año terminado el 31 de diciembre de:						
Información financiera y operativa	2017	2016	201	<u>5</u>	<u>2014</u>	2013		
Tasa de Ocupación	71%	63%	679	6	60%	67%		
Ingreso por Cuartos	57,178,171	52,270,873	53,007	436	45,150,984	48,982,967		
Ingresos Totales	57,626,445	52,678,873	53,415	,436	45,558,984	49,776,282		
TPD	1,227	1,251	1,19	7	1,150	1,103		
RevPar	870	793	807		687	744		



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 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, 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 2017:

Resumen	<u>Descripción</u>						
Nombre	Holiday Irm Express® & Suites				Terreno (m²)	4,891.718	
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones				8,764	1.57	
Inicio de Operaciones	Agosto 2008			T T D M	Pisos		7
Formato	Servicios Selectos				No. de Cuartos		182
		Año te	ermina	ado el 31 de d	liciembre de:		
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Tasa de Ocupación	80%	79%		77%	70%	63%	
Ingreso por Cuartos	70,360,253	63,265,985		52,636,612	41,364,299	37,323,366	
Ingresos Totales	70,634,892	63,505,985	-, 12	52,876,612	41,604,299	37,083,225	
TPD	1,317	1,208		1,036	894	894	
RevPar	1,059	950		792	623	562	^



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 fines de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

Durante el 2016, se redujeron 12 Cuartos 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 2017:

Resumen	<u>Descripción</u>					
Nombre	Holiday Inn Express	& Suites	11 11 24	l'erreno (m²)	5,501.100	
Ubicación	Toluca Zona Aeropue	erto	Const	rucción (m²)	13,630.00	
Inicio de Operaciones	Octubre 2008			Pisos	10	
Formato	Servicios Selectos		Ne	, de Cuartos	268	
		Año term	inado el 31 de dicieml			
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	<u>2013</u>	
Tasa de Ocupación	65%	59%	48%	47%	56%	
Ingreso por Cuartos	68,072,588	66,587,832	49,196,288	45,791,827	52,955,991	
Ingresos Totales	68,481,308	66,959,832	49,568,288	46,163,827	54,439,762	
TPD	1,075	1,122	1,010	953	921	
RevPar	696	664	481	448	51	
Kevrar	696	004	451	440	318	



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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen			Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express	® & Suites	Terre	eno (m²)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuer		Cons	strucción (m²)	9,695.16
Inicio de Operaciones	Enero 2009		Pisos		10
Formato	Servicios Selectos		No.	de Cuartos	198
		Año t	erminado el 31 de dic		
Información	2017	2016	2015	2014	<u>2013</u>
financiera y operativa					
Tasa de Ocupación	74%	72%	74%	68%	72%
Ingreso por Cuartos	74,527,705	74,060,978	66,771,569	49,614,115	46,803,264
Ingresos Totales	77,035,824	76,498,914	69,385,958	51,900,007	48,560,069
TPD	1,397	1,422	1,249	1.005	905
RevPar	1,031	1,022	924	687	648



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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Descripción						
Holiday Inn® & Sui	tes	Terreno (m²)		1,018		
Guadalajara Centro	Histórico	Construcción (m	2)	5,500		
Junio 1997		Pisos		7		
Servicio Completo		No. de Cuartos		90		
	Año terminado	el 31 de diciembre d				
<u>2017</u> <u>2016</u>		<u>2015</u> <u>2014</u>		2013		
73%	64%	58%	67%	67%		
32,624,206	27,987,433	23,521,653	25,163,998	24,331,093		
33,322,986	28,623,433	24,157,653	25,799,998	28,972,011		
1,368	1,325	1,234	1,152	1,111		
993	850	716	766	741		
	Guadalajara Centro Junio 1997 Servicio Completo 2017 73% 32,624,206 33,322,986 1,368	Servicio Completo 2017 Año terminado 2016 73% 64% 32,624,206 27,987,433 33,322,986 28,623,433 1,368 1,325	Holiday Inn® & Suites Terreno (m²)	Holiday Inn® & Suites Terreno (m²) Guadalajara Centro Histórico Construcción (m²) Junio 1997 Pisos Servicio Completo No. de Cuartos Año terminado el 31 de diciembre de: 2017 2016 2015 2014 73% 64% 58% 67% 32,624,206 27,987,433 23,521,653 25,163,998 33,322,986 28,623,433 24,157,653 25,799,998 1,368 1,325 1,234 1,152		



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 2017:

Resumen				Descripción			
Nombre	Holiday Inn	Express®	Terreno	(m ²)	100 - 1000000 II -	2	,515
Ubicación	Guadalajara	UÁG	Constru	cción (m²)		8	,357
Inicio de Operaciones	Julio 2010		Pisos				5
Formato	Servicios Sele	ectos	No. de 0	Cuartos			199
			Año te	rminado el 31 de	diciembre de:		
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	201	6	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Tasa de Ocupación	69%	679	6	55%	52%	64%	
Ingreso por Cuartos	63,761,600	60,976	,256	47,328,637	32,569,364	26,400,140	5
Ingresos Totales	64,130,767	61,312	,256	47,664,638	32,899,945	27,405,770)
TPD	1,280	1,25	i3	1,175	1,135	1,135	
RevPar	878	837	7	652	590	723	Λ



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 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 2017:

Resumen			Descripción		
Nombre	Holiday Inn®			Terreno (m²)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle			Construcción (m²)	17,377
Inicio de	Marzo 2005	7- 7		Pisos	9
Operaciones					
Formato	Servicios Completos			No. de Cuartos	198
		Año terr	minado el 31 de o	diciembre de:	
Información	2017	2016	2015	<u>2014</u>	2013
financiera y operativa					
Tasa de Ocupación	79%	81%	61%	58%	67%
Ingreso por Cuartos	84,562,542	79,451,263	64,198,661	46,357,512	35,473,786
Ingresos Totales	89,568,364	84,466,640	68,846,893	50,477,947	52,367,686
TPD	1,475	1,352	1,217	1,048	850
RevPar	1.170	1.096	888	641	491



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 viajes 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 aire libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. Los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen			<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	_===	4,354
Ubicación	Toluca	Construcció	n (m²)		13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos			4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuar	rtos		127
		Año termi	nado el 31 de dic	iembre de:	
Información financiera y operativa	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	58%	58%	29%	35%	30%
Ingreso por Cuartos	26,630,40	26,114,357	12,386,346	12,712,266	11,102,488
Ingresos Totales	26,762,249	26,234,357	12,506,346	12,832,266	11,610,239
TPD	997	972	915	795	791
RevPar	574	562	267	274	240



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Wyndham Carden	Terreno	(m ²)		10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Constru	cción (m²)		11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos			3
Formato	Servicio Limitado	No. de C	Cuartos (1)		196
		Año ter	rminado el 31 de di	ciembre de:	
Información financiera y operativa	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	56%	59%	59%	53%	43%
Ingreso por Cuartos	48,596,063	48,158,809	44,835,426	33,835,270	24,627,019
Ingresos Totales	49,035,465	48,755,720	45,444,489	34,925,923	25,705,975
TPD	1,222	1,135	1,059	956	965
RevPar	679	671	627	505	465



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. Este hotel es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente como Gestor Hotelero. 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 Parián y el volcán más pequeño del mundo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen				I	Descripción	
Nombre	Holiday Inno	D	Terreno (m	2)		5,110
Ubicación	Puebla La No	oria	Construcció	ón (m²)		16,579
Inicio de	Agosto 2006		Pisos			10
Formato	Servicios Con	mpletos	No. de Cua			150
			Año tern	ninado el 31 de dicie	embre de:	
Información y operativa	n financiera	2017	2016	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocu		79%	83%	79%	74%	76%
Ingreso por		50,178,468	51,383,700	46.058.476	40,894,782	41,809,983
Ingresos To	tales	56,577,693	57,215,072	52,218,235	44,520,234	55,801,265
TPD		1,162	1,130	1,072	1,010	1,001
RevPar		917	937	841	747	764



Camino Real® Guanajuato. Este hotel cuenta con 155 Cuartos. El hotel está ubicado en una antigua Hacienda ubicada en la ciudad de Guanajuato, en la región de Bajío y es operado por Hoteles Camino Real, S.A. como Gestor Hotelero. 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 2017:

Resumen	Descripción	n				
Nombre	Camino Rea	160	Terreno (m²)	1:	2,400	
Ubicación	Guanajuato	0	Construcción (m²)	19	3,018.98	
Inicio de	Agosto 2013	3	Pisos	6		
Operaciones						
Formato	Servicios Co	ompletos	No. de Cuartos	15	55	
		-	Año termin	ado el 31 de dic	iembre de:	
Información operativa	financiera y	2017	2016	2015	2014	<u>2013</u>
Tasa de Ocup	pación	49%	51%	46%	56%	56%
Ingreso por C	Cuartos	45,608,350	44,190,645	38,148,766	33,762,578	26,468,590
Ingresos Tota	iles	48,639,955	47,675,866	41,500,596	38,612,184	46,076,347
TPD		1,632	1,533	1,470	1,352	1,227
RevPar		806	779	674	760	6/4



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 2017:

Resumen	Descripción					
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	4,	192		
Ubicación	Irapuato	Construcción (m²)	4,	229.94		
Inicio de Operaciones	Octubre 2009	Pisos	5			
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	10	02		
			Año termir	nado el 31 de diciem	bre de:	
Información operativa	financiera <u>y</u>	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	<u>2013</u>
Tasa de Ocup	ación	63%	70%	62%	64%	79%
Ingreso por C	tuartos	19,112,956	21,398,261	18,990,802	19,393,701	19,069,840
Ingresos Tota	les	19,376,647	21,716,261	19,386,802	19,789,701	19,908,635
TPD		813	825	825	814	649
RevPar		513	573	510	521	51



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 2017:

Resumen		Descripción			
Nombre	Marriott®	Terreno (m²)	17,928.68	A	
Ubicación	Puebla Mesón del Ángel	Construcción (m²)	11,156.25		
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	296		
		Año	terminado el 31 de dicie	mbre de:	
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	61%	59%	56%	-66%	74%
Ingreso por Cuartos	109,013,525	106,227,6	43 89,444,769	67,047,390	59,783,277
Ingresos Totales	122,885,201	119,231,0	07 101,948,029	75,900,611	101,579,272
TPD	1,665	1,655	1,489	1,267	1,158
RevPar	1,009	981	828	842	853



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 Cuartos convertibles a salones con capacidad para alojar hasta 1,800 personas. 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 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 2017:

Resumen		Des	scripción		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	3,387.5	0	
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m²)	21,310		
Inicio de Operaciones	Julio 1997	Pisos	8		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos Año terminado	214 el 31 de diciembre	de:	
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	69%	69%	64%	62%	55%
Ingreso por Cuartos	64,532,025	62,642,456	54,522,850	50,734,760	42,905,253
Ingresos Totales	88,798,482	85,568443	76,713,203	66,632,420	92,392,830
TPD	1,269	1,163	1,084	1,043	1,001
RevPar	871	800	698	650	549



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 2017:

Resumen			Descripción		
Nombre	Wyndham® Garden		Terreno (m²)	6,423.69	
Ubicación	Celaya		Construcción (m²)	7,100.34m	
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014		Pisos	8	
Formato	Servicios Limitados		No. de Cuartos	150	
	•	Año termin	ado el 31 de diciemb	re de:	
Información financiera y operativa (2)	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	43%	33%	38%	54%	N/D
Ingreso por Cuartos	17,143,137	14,850,944	17,569,599	24,744,018	N/D
Ingresos Totales	17,406,828	15,378,811	18,531,650	26,367,229	N/D
TPD	733	820	839	829	N/D
RevPar	313	271	321	452	N/D

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

(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 período 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 sul

•

adquisición.



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 al 31 de diciembre de 2017:

Resumen			Descripción		
Nombre	Wyndham® Garden		Terreno (m²)	7,000.00	
Ubicación	León-Centro Max		Construcción (m²)	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)	2017	<u>2016</u>	2015	<u>2014</u>	2013
Tasa de Ocupación	67%	72%	67%	71%	N/D
Ingreso por Cuartos	32,094,061	33,569,375	28,862,667	29,763,761	N/D
Ingresos Totales	32,458,281	34,188,375	29,992,667	31,263,761	N/D
TPD	1,047	1,011	934	867	N/D
RevPar	698	728	628	647	N/D

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

(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.



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Holiday Inn®		Terreno (m²)	12,120,91	
Ubicación	Tampico Altamira		Construcción (m²)	6,246.00	
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Mayo 2014		Pisos	2	
Formato	Servicios Completos		No. de Cuartos	203	
			Año terminado e	l 31 de diciembre de:	
Información <u>financiera y</u> operativa ⁽²⁾	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	55%	46%	38%	58%	N/D
Ingreso por Cuartos	44,780,535	30,912,176	22,528,93	8 15,135,500	N/D
Ingresos Totales	47,046,884	32,809,891	24,108,26	8 16,031,135	N/D
TPD	1,101	1,049	1,020	941	N/D
RevPar	604	477	385	542	N/D

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

(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.



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 al 31 de diciembre de 2017:

Resumen	Descripción						
Nombre	Aloft®	Terreno (m²)	1,003.87				
Ubicación	Guadalajara - Las Américas	Construcción (m²)	8,247.49				
Inicio de	Abril 2014	Pisos	16				
Operaciones(1)							
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142				
		Año terminado	el 31 de dicie	mbre de:			
Información financiera y operativa (4)	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	2013		
Tasa de Ocupación	66%	59%	58%	43%	N/D		
Ingreso por Cuartos	48,418,711	42,996,709	38,131,610	18,870,467	N/D		
Ingresos Totales	49,534,573	43,763,964	39,192,225	19,173,596	N/D		
TPD	1,420	1,395	1,278	1,134	N/D		
RevPar	934	827	736	483	N/D		

N/D - Información no disponible ya que el hotel está recién construido.

(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.



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 2017:

Resumen	Des	scripción					
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)		4,192.00			
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m²)	1,306.11			
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014	Pisos		4			
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos		143			
			Año ter	minado el	31 de diciembre	de:	
Información financiera y operativa (2)	2	017	2016		2015	<u>2014</u>	2013
Tasa de Ocupación	4	10%	35%		30%	32%	N/D
Ingreso por Cuartos	17,3	60,775	14,753,044		11,596,554	7,727,721	N/D
Ingresos Totales	17,4	74,691	14,853,244		11,696,754	7,769,471	N/D
TPD		830	808		7/13	675	NI/D

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

282

222

214

N/D

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

333

RevPar



⁽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.

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 2017:

Resumen	Descri	pción			
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m²)	18,494.50		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	11,754.54		
Inicio de Operaciones(i)	Diciembre 2014	Pisos	2	_w	
Formato	Servicios	No. de	115		
	Completos	Cuartos			
	•	Año terminad	lo el 31 de diciembre d	e:	
Información financiera y operativa (2)	<u>2017</u>	<u>2016</u>	2015	<u>2014</u>	2013
Tasa de Ocupación	71%	69%	65%	44%	N/D
Ingreso por Cuartos	26,874,446	24,989,536	22,499,208	1.238.769	N/D
Ingresos Totales	31,802,382	29,769700	27,160,969	1,613,993	N/D
TPD	904	865	830	912	N/D
RevPar	640	594	536	399	N/D
			- 18 a	and the second second second	

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

(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.



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Casa Grande®		Terreno (m²)	5,844	1.00
Ubicación	Delicias		Construcción (m²)	4,949	9.00
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014		Pisos	4	
Formato	Servicios Completos		No. de Cuartos	89	
		Año terminad	o el 31 de diciembre de:		
Información financiera y operativa ⁽²⁾	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	70%	58%	56%	37%	N/D
Ingreso por Cuartos	22,688,193	17,530,820	15,480,080	723,569	N/D
Ingresos Totales	25,268,090	19,997,389	18,170,707	933,345	N/D
TPD	1,004	923	857	818	N/D
RevPar	706	538	477	301	N/D

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

(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.



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 2017:

Resumen	Descripe	ción			
Nombre	Microtel I Wyndhar	nn & Suites by n®	Terreno (m²)	4,840.68	
Ubicación	Chihuahı	ıa	Construcción (m²)	4,172.03	
Ínicio de Operaciones(I)	Diciembr	e 2014	Pisos	3	0.000000
Formato	Servicios	Limitados	No. de Cuartos	108	
		Año termi	nado el 31 de diciembre o	ie:	
Información financiera y operativa (2)	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	70%	75%	64%	46%	N/D
Ingreso por Cuartos	23,321,352	24,522,160	19,761,744	625,618	N/D
Ingresos Totales	23,511,365	24,702,160	19,936,744	632,960	N/D
TPD	844	827	784	794	N/D
RevPar	592	620	501	362	N/D

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

(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



Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán. Este hotel cuenta con 158 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. Pedro Infante No. 2525 Poniente Desarrollo Urbano 3 Ríos etapa 4, Culiacán. Se ubica sobre el boulevard donde se encuentran las principales agencias automotrices de la ciudad, frente al campo de golf Country Club, a 7 minutos del Aeropuerto Internacional de Culiacán, a 20 minutos de la zona agrícola, a 1 kilómetro de la central de autobuses y a unos metros de la unidad de servicios estatales y el corporativo Coppel.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen		Descr	ipción		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	6,149	.33	
Ubicación	Culiacán	Construcción (m²)	4,400	.75	
Inicio de Operaciones(1)	Noviembre 2014	Pisos	3		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	158		
		Año terminado	ño terminado el 31 de diciembre de:		
Información financiera y operativa (3)	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	62%	59%	44%	52%	N/D
Ingreso por Cuartos	22,007,307	18,888,574	12,927,986	1,612,124	N/D
Ingresos Totales	22,197,375	19,068,577	13,112,124	1,632,124	N/D
TPD	619	554	72 0	665	N/D
RevPar	382	327	313	348	N/D

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

(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.



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 2017:

Resumen	Descripció	n			
	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terren		4,741.00	
Ubicación	Toluca	Constr	rucción (m²)	5,478.11	
Início de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	WE AND THE PURE	6	
	Servicios Limitados	No. de	Cuartos	129	
		Año terminado	el 31 de diciembre	de:	
Información financiera y operativa	(2) 2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	60%	57%	45%	26%	N/D
Ingreso por Cuartos	18,021,998	16,848,287	12,329,158	313,655	N/D
Ingresos Totales	18,275,349	17,088,287	12,569,158	323,978	N/D
TPD	638	622	586	586	N/D
RevPar	383	357	262	152	N/D

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

(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.



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 2017:

Resumen		Descripción	Ĺ		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	2,0	18.07	
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m²) 4,75	53.45	
Inicio de Operaciones(1)	Noviembre 2014	Pisos	4		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113		
		Año terminado el 31 de diciemb		e de:	
Información financiera y operativa (3)	<u>2017</u>	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	76%	76%	74%	68%	N/D
Ingreso por Cuartos	33,927,772	33,621,561	25,299,745	2,127,415	N/D
Ingresos Totales	33,991,128	33,681,561	25,359,745	2,134,082	N/D
TPD	1,086	1,064	832	675	N/D
RevPar	823	813	613	459	N/D

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

(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



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 2017:

Resumen				Descrip	ción	
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m²)	6,693.00			
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	17,345.72			
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	10			
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	219			
	*	Año te	rminado el 3	1 de diciembre d	le:	
Información financiera y operativa (2)	<u>2017</u>	<u>201</u>	6	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	62%	615	6	64%	68%	N/D
Ingreso por Cuartos	97,662,581	93,850	,098	78,568,573	4,126,082	N/D
Ingresos Totales	102,796,982	99,288	,549	84,319,121	4,630,987	N/D
TPD	1,963	1,93	5	1,634	675	N/D
RevPar	1.222	1.17	1	1,038	459	N/D

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

(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 unicamente el periodo a partir de la fecha en que esta produedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.



Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 Cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por 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 2017:

Resumen	Des	cripción				
Nombre	Wyndham® C	arden(1)	Terr	eno(4) (m²)	3,227.44	
Ubicación	Guadalajara		Con	strucción (m²)	9,309.10	
Inicio de Operaciones ⁽²⁾	Diciembre 201	4	Piso	S	10	
Formato	Servicios Com	pletos	No.	de Cuartos	186	
		Año te	rminac	do el 31 de diciembre de:		
Información financiera y operativa (3)	2017	<u>20</u>	116	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	62%	5.	3%	35%	43%	N/D
Ingreso por Cuartos	51,103,190	38,59	4,017	22,222,966	1,986,249	N/D
Ingresos l'otales	51,500,041	39,52	6,255	23,829,574	2,120,241	N/D
TPD	1,210	1,0	774	946	794	N/D
RevPar	753	5	67	327	344	N/D

(1) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición. Durante el 2015 se hizo una conversión de marca del hotel México Plaza a Wyndham Garden.

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

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

(4) El hotel se encuentra bajo un régimen de propiedad en condominio, el cual cuenta con un terreno total de 8,844.56 m² de los cuales 3,227.44 m² corresponden al hotel México Plaza Guadalajara Andares.



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	1,961.24		the address of the latest
Ubicación	Reynosa Industrial Poniente	Construcción (m²)	5,637.00		
Inicio de Operaciones(1)	Mayo 2015	Pisos	3		
Formato	Servicios Completos	No. de	95		
	_	Cuartos			
		Año tern	ninado el 31 de diciem	bre de:	
Información financiera y operativa (2)	2017	2016	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	60%	48%	51%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	23,319,143	18,511,213	11,792,732	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,149,597	21,095,577	13,376,604	N/D	N/D
TPD	1,128	1,102	1,126	N/D	N/D
RevPar	673	532	572	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

(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 unicamente 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.



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 2017:

Resumen		Descr	ipción		
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno	(m²)	6,568.38	
Ubicación	Hermosillo	Construc	cción (m²)	6,723.48	
Inicio de Operaciones(1)	Mayo 2015	Pisos		8	
Formato	Servicios Selectos	No. de C	uartos	151	
		Año termina	ado el 31 de dic	iembre de:	
Información financiera y operativa (2)	<u>2017</u>	<u>2016</u>	2015	201	
Tasa de Ocupación	52%	55%	38%	N/I	D N/D
Ingreso por Cuartos	28,758,454	29,680,140	11,890,555	N/I	D N/D
Ingresos Totales	30,197,317	31,048,091	12,563,830	N/1	D N/D
TPD	1,004	975	956	N/1	D N/D
RevPar	522	55%	38%	N/1	D N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

(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 prohiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Staybridge Suites®		l'erreno (m²)	4,576.0	
Ubicación	Guadalajara Expo	(Construcción (m²)	10,037.0	
Inicio de Operaciones(1)	Julio 2015		Pisos	16	
Formato	Servicios de Estancia Prolongad	la I	Vo. de Cuartos	117	
Management of the Control of the Con	N.	Año terr	minado el 31 de dici	embre de:	
Información financiera y operativa (2)	2017	<u>2016</u>	2015	2014	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	87%	85%	73%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	50,867,054 4	17,954,452	14,476,247	N/D	N/D
Ingresos Totales	51,501,552 4	18,457,253	14,677,367	N/D	N/D
TPD	1,362	1,322	1,226	N/D	N/D
RevPar	1,191	1,120	890	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

(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 propedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.



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 2017:

	Descripción			
AC Hotels by Marriott®	Terreno (m²)	4,576.0		
Guadalajara	Construcción (m²)	8,615.0		
Julio 2015	Pisos	16		
Servicios Selectos	No. de Cuartos	180		
	Año termi	nado el 31 de diciemb	re de:	
<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
32%	48%	50%	N/D	N/D
14,518,927	24,623,311	9,354,874	N/D	N/D
15,158,714	27,368,937	9,997,614	N/D	N/D
1,422	844	809	N/D	N/D
461	405	405	N/D	N/D
	Marriott® Guadalajara Julio 2015 Servicios Selectos 2017 32% 14,518,927 15,158,714 1,422	AC Hotels by Marriott® Guadalajara Construcción (m²) Julio 2015 Pisos Servicios Selectos No. de Cuartos Año termi 2017 2016 32% 48% 14,518,927 24,623,311 15,158,714 27,368,937 1,422 844	Guadalajara Construcción (m²) 8,615.0 Julio 2015 Pisos 16 Servicios Selectos No. de Cuartos 180 Año terminado el 31 de diciembre 2017 2016 2015 32% 48% 50% 14,518,927 24,623,311 9,354,874 15,158,714 27,368,937 9,997,614 1,422 844 809	AC Hotels by Terreno (m²) 4,576.0 Marriott® Guadalajara Construcción (m²) 8,615.0 Julio 2015 Pisos 16 Servicios Selectos No. de Cuartos 180 Afio terminado el 31 de diciembre de: 2017 2016 2015 2014 32% 48% 50% N/D 14,518,927 24,623,311 9,354,874 N/D 15,158,714 27,368,937 9,997,614 N/D 1,422 844 809 N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn como Arriva Express. Sin embargo, tuvo una reconversión de marca en el 2017 y a partir de entonces opera como AC Hotels by Marriott.

(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.



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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Hampton Inn® by Hiltor	n® Terreno (m²)	8,473.99		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,899.20		
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2015	Pisos	5		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190		
	- 110	Año terminado el	31 de diciembre	ie:	
Información financiera y operativa (2)	<u>2017</u>	2016	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	51%	61%	53%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	48,466,711	60,392,721	3,713,349	N/D	N/D
Ingresos Totales	49,334,997	61,232,721	3,783,349	N/D	N/D
TPD	1,371	1,420	1,306	N/D	N/D
RevPar	699	868	698	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Innaunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

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

(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.



City Express® Chihuahua. Este hotel cuenta con 104 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. 6108, desarrollo comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del centro histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen		Descripción			
Nombre	City Express®	Terreno (m²)	3,758.44		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,055.39		
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2015	Pisos	6		Marine man Time I
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	104		
		Año terminado el 3	31 de diciembre d	e:	
Información financiera y operativa (2)	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013
Tasa de Ocupación	73%	78%	62%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	26,038,269	25,738,809	1,459,797	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,348,350	26,038,809	1,484,797	N/D	N/D
TPD	937	869	805	N/D	N/D
RevPar	686	676	501	N/D	N/D
Secretaria de la companya della companya della companya de la companya della comp				- A	

N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

(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.



City Express® Junior Chihuahua. Este hotel cuenta con 105 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. Cristóbal Colón esquina Jorge Luis Bordes No. 100, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua. Se ubica al norte de la ciudad cerca de los principales parques industriales de la ciudad, a 30 minutos del aeropuerto, a 10 minutos del centro de convenciones y a 15 minutos del centro histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen		Descripció	n		
Nombre	City Express Junior	Terreno (m²)	2,945.44		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	2,871.40		
Inicio de Operaciones (1)	Diciembre 2015	Pisos	5		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105		
		Año terminado el	31 de diciembre d	ie:	
Información financiera y operativa (2)	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	49%	64%	55%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,847,478	15,281,161	891,091	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,033,527	15,461,161	906,091	N/D	N/D
TPD	681	619	555	N/D	N/D
RevPar	335	398	303	N/D	N/D

(1) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Innaunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición. 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.





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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Fairfield Inn & Suites by	Terreno (m²)	6,585.81		
	Marriott®				
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m²)	7,690.00		
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos	7		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	180		
	T. T. S. C.	Año terminado	el 31 de diciem	bre de:	
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	<u>2016</u>	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	30%	24%	7%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,240,963	15,025,167	194,530	N/D	N/D
Ingresos Totales	17,570,913	15,267,667	209,530	N/D	N/D
TPD	864	971	993	N/D	NVD
RevPar	262	228	68	N/D	NXD

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.



Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. 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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	2,593.43		0 -
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m²	13,596.04		
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos	13		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180		
		Año terminado el 3	1 de diciembre de:		
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	2015	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	68%	49%	15%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	77,864,700	53,760,050	2,763,369	N/D	N/D
Ingresos Totales	79,359,154	55,075,005	2,863,153	N/D	N/D
TPD	1,755	1,656	1,658	N/D	N/D
RevPar	1,185	816	256	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.





Holiday Inn Ciudad Juárez (anteriormente Casa Grande Ciudad Juárez). Este hotel cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación y conversión de marca a Holiday Inn. A la fecha opera con 196 Cuartos, de los cuales 51 Cuartos se añadieron con motivo de la remodelación. 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 2017:

Resumen	Descripción				
Nombre	Holiday Inn Ciudad Juárez	Terren	o (m²)	10,077.32	
Ubicación	Monterrey	Constr	ucción (m²)	9,978.63	
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos		4	
Formato	Servicio Completo	No. de	Cuartos	196	
		Año terminado el 31		de diciembre de:	
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	2016	2015	2014	2013
Tasa de Ocupación	65%	63%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,237,331	20,229,727	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,344,990	22,387,776	N/D	N/D	N/D
TPD	877	805	N/D	N/D	N/D
RevPar	574	510	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel Casa Grande Ciudad Juárez se adquirió en 2016 y no existe información auditada para años anteriores. En 2017 se convirtió a la marca Holiday Inn.





Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel cuenta con 152 Cuartos y será operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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, desarrollo comercial El Saucito, Chihuahua.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen		Descrip	rión		
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	5,393.27		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,766.07		
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152		
		Año terminado el	31 de diciembre	đe:	
Información financiera y operativa	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de Ocupación	53%	36%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	52,546,351	20,925,766	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	53,730,989	21,460,308	N/D	N/D	N/D
TPD	1,795	1,802	N/D	N/D	N/D
RevPar	947	646	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.



Wyndham Garden Valle Real Monterrey. 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 2017:

Resumen	Descripción						
Nombre	Wyndham Garden Valle Real	Terreno (m²)		4,086.84			
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)		2,879.60			
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos		5			
Formato	Servicios Limitados No. de Cuart		artos	85			
	Año terminado el 31 de diciembre de:						
Información financiera y operativa	2017	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
Tasa de Ocupación	48%	53%	N/D	N/D	N/D		
Ingreso por Cuartos	13,747,313	3,524,249	N/D	N/D	N/D		
Ingresos Totales	14,370,817	3,674,249	N/D	N/D	N/D		
TPD	1,041	995	N/D	N/D	N/D		
RevPar	498	525	N/D	N/D	N/D		

N/D - Información no disponible ya que el hotel se añadió al portafolio en 2016 como Best Western Valle Real y anteriormente no se cuenta con información auditada. En 2017 se convirtió a Wyndham Garden Valle Real.

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 local. Se tenían contemplados 180 Cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 colonia Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 30 de junio de 2018:

Resumen		<u>Descripción</u>		
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Terreno (m²)	2,838.88	
Ubicación	Ciudad del Carmen	Construcción (m²)		
Inicio de Operaciones	Suspendido	Pisos		101
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 fáturo.



- 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 30 de junio de 2018, Fibra Inn planea la participación de inversión en los siguientes proyectos:

JW Marriott Monterrey. 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 m2 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 joint-venture 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. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el segundo trimestre del 2020. El terreno sobre el que se construirá la huella del proyecto inmobiliario "Arboleda" cuenta con una hipoteca, sin embargo, Fibra Inn adquirirá esta propiedad libre de gravamen, una vez que se haya constituído el régimen de propiedad en condominio y sea individualizado el hotel.

Marriott Monterrey Aeropuerto. Este hotel contará 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 total estimada de Fibra Inn y de los socios del joint venture en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. \$328.0 millones y se irá 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 que serán aprobados por Marriott International.

Westin Monterrey Valle. Este hotel contará con 174 Cuartos y será 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 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 de Fibra Inn y de los socios del joint venture en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. \$757.4 millones sin incluir el earn out. Fibra Inn invertirá hasta Ps. 378,7 millones que representan el 50% del total del proyecto. Se trata de un proyecto llave en mano que al 31 de diciembre de 2017, estaba en proceso de construcción. 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, que resultará como unidad privativa del régimen de propiedad en condominio a constituirse posteriormente, con una superficie aproximada de 40,776.11 m2, mediante el cual, Fibra Inn otorgó un depósito en garantía de Ps. \$50 millones y deberá ser devuelto contra el pago del precio convenido. 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).

Adicionalmente las partes acordaron pagar un guante por la cantidad de Ps. \$40 millones en la fecha de inicio de operaciones del hotel, para la enajenación del inmueble.

Existe una garantía hipotecaria sobre la unidad comercial que representa el desarrollo inmobiliario en su totalidad, incluyendo la parte que corresponde al hotel, derivado de un contrato de crédito. Las partes acordaron que el hotel se transmitirá libre de todo gravamen, y la opción podrá ejercerse en cualquier tiempo mediante aviso por escrito, dentro de los 45 días naturales posteriores a la firma de la opción. Mediante notificación por escrito de fecha 19 de abril de 2018, Fibra Inn ejerció la opción de compra de esta propiedad, en virtud de lo anterior, la cantidad entregada como depósito en garantía será considerada como parte del pago del precio de la parte fija. Por su parte el vendedor deberá estar al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del crédito para que el hotel se enajene, libre de gravamen y responsabilidad a favor de Fibra Inn.

Hotel Secrets Silversands. Con fecha 3 de julio de 2018, Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra del terreno y construcciones ubicadas en Lote 14-2, Manzana 31 de la Supermanzana 12, Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, México, con una superficie 86,598.37 metros, que comprende el hotel del segmento de hoteles de playa, el cual está actualmente en operación y cuenta con 441 habitaciones bajo el modelo de todo incluido. El hotel cuenta con un proyecto para realizar una ampliación de 150 habitaciones y la transformación de 25 suites en 50 habitaciones regulares, para llegar a un total de 616 habitaciones. El vendedor otorgó a Fibra Inn una opción de exclusividad y preferencia para la compra o adquisición del inmueble libre de todo litigio, gravamen, responsabilidad, carga o afectación y al corriente en el pago de sus contribuciones, conforme a los términos y condiciones del contrato de opción bajo el esquema de Fábrica de Hoteles. La opción podía ser ejercida en cualquier tiempo por Fibra inn dentro del periodo de 45 días calendario contados a partir del 3 de julio de 2018, concluyendo el 17 de agosto de 2018, sin que Fibra Inn la haya ejercido, sin embargo, está en negociaciones para obtener una nueva opción.

El inmueble está dado en garantía, derivado del (i) contrato de crédito sindicado que el vendedor como acreditado celebró por la cantidad de US\$73 millones con Banco Sabadell, S.A., Miami Branch como agente administrativo y de garantías; y (ii) un contrato de crédito posterior con Banco Mare Nostrum, S.A., por la cantidad de \$1 millón 700 mil dólares. En virtud de lo anterior, el inmueble fue aportado al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía identificado con el número CIB/2336 y sus modificatorios, con el fin de garantizar el cumplimiento total de las obligaciones garantizadas derivadas de los créditos antes mencionados. Sin embargo, en caso de que Fibra Inn ejerza la opción, los inmuebles se trnasmitirán libres de todo gravamen, carga, responsabilidad y de cualquier limitación de dominio y sujeto a la resolución favorable de la Comisión Federal de Competencia Económica. El precio máximo que Fibra Inn pagaría por el inmueble será la cantidad de US\$160 millones de dólares más IVA, pero este precio podría variar a la baja al momento de la celebración de la compraventa conforme los resultados del avalúo, due diligence, proyecciones financieras, pasivos y descuentos que se acuerden en su caso pero sin que el precio sea menor a US\$157 millones 500 mil dólares más IVA.

Asimismo, al momento en que Fibra Inn ejerza la opción de compra dentro del plazo, al momento de celebración de la escritura pública de compraventa se retendrá al vendedor del precio de adquisición del inmueble el importe equivalente al 10% del mismo, a fin de garantizar el saneamiento en caso de evicción o para la defensa de los inmuebles en caso de que exista un procedimiento hasta por un periodo de 6 meses contados a partir la fecha de firma de dicha escritura.

Contrato Marco de Inversión

Asimismo, con fecha 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 dilutario.

[sección de página intencionalmente en blanco]



(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.)

	2 T	2T	Para los años terminados al 31 de diciembre de:		
	2018	2017	2017	2016	2015
			(cifras en millones de Pesos)		
Utilidad Neta Operativa	Ps. 180.2	Ps. 179.3			
(NOI total)			Ps. 693,6	Ps. 661.6	Ps. 482.8
Margen NOI	34.5%	36.3%	35.5%	36.8%	36,9%
Flujo de Operación (FFO)	101.2	116.2	456.3	425,20)	393.9
Margen FFO	19.4%	23.5%	23.4%	23.7%	30.1%
Índice de apalancamiento	27.3%	29.9%	24.7%	29.2%	21.6%
Índice de cobertura de la deuda	2.4 veces	23.1 veces	2.1 veces	2.9 veces	6.5 Veces

[sección de página intencionalmente en blanco]



(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.

Durante el 2017 no se realizaron inversiones para la compra de propiedades.

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 lacompañía. 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, el 19 de julio de 2018 Fibra Inn firmó un acuerdo vinculante para la venta del hotel *Microtel Inn & suites by Wyndham* Culiacán. El precio de venta acordado fue de Ps. 85 millones. Se llevará a cabo la terminación anticipada del respectivo Contrato de Gestión Hotelera, así como el respectivo Contrato de Arrendamiento de Espacios sin costo para Fibra Uni.



(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.

Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de Cuartos, basada en la experiencia y los hechos pasados. La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

Estimación para cuentas de cobro dudoso

(Ps. millones)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	Ps. 2,0	-
Incrementos	42.6	2.0
Disminuciones	(44.1)	-
Saldo final	Ps. 0.5	2.0

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo un análisis de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de clientes en el cual se determinaron saldos de cobro dudoso por Ps. \$42.6 n illones que fueron reconocidos como incobrables en gastos de operación, que representaron el los ingresos totales del Fideicomiso durante dicho periodo.

[sección de página intencionalmente en blanco]



3.4 Contratos y acuerdos relevantes

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 tres 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 y el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018.

Esta última reexpresión del Fideicomiso 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 Cláusulas 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
 - 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: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

- 4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:
 - a) Con la Aportación Inicial;
 - b) Con los 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;
 - 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 <u>Fines del Fideicomiso</u>. 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 muntener lu tituluridud de lu 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 Fídeicomitentes 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 lístado 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;
- 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;
- 1. 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 hien 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;
- 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;
- 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 Mantenímiento 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 constancías y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar:
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- ee. Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" ("PFIC") para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en 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;
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, 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;
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- kk. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;
- En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Háhiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;
- nn. 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;
- oo. En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;
- pp. Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y
- qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

- 6.1 <u>Emisión de CBFIs</u>. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.
- 6.2 <u>Tenedores.</u> Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los 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 <u>Representante Común.</u> 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 <u>Designación del Intermediario Colocador</u>. 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.
 - Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.
- 6,6 <u>Precio de Emisión</u>. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.

6.7 <u>Título</u>. 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".

<u>Autorizaciones Gubernamentales</u>. 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 Fídeicomiso, 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 prívada 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.
- (xíii) 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 violución (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 CBFls 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 signientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFls 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 CBFls;
- (e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformídad 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. Díchas 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 Anelo 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 sítuación, 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 dícho 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% (novema 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 Húbiles de cudu mes, el estudo 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;
- 1. 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;

- ni. 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 Fideiconútentes 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, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
 - b. Será responsabilidad del 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 Innuebles 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 llegare e 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;
- 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 perjuícios 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, comísionistas, 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, CBFls y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar de 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 adquísiciones 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 mísmos, los síguientes 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 influencíar 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 uns uno de los

CBFls 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 cantrario."

[sección de página intencionalmente en blanco]

