



Fibra Inn

Documento Informativo a Tenedores en Relación con el Aviso de Derechos Publicado el día 4 de julio de 2018 en la BMV

Julio 2018





El presente documento tiene como finalidad exclusiva, informar a los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FINN 13 (los “CBFIs”), del proceso de suscripción de CBFIs acordado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 11 de mayo de 2018 y por el Comité Técnico de fecha 22 de mayo de 2018.

No debe entenderse que dicho proceso de suscripción de CBFIs es una oferta pública de valores ya que está dirigido exclusivamente a los actuales Tenedores de CBFIs.

El contenido de este documento no ha sido autorizado y/o revisado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El responsable exclusivo de dicho contenido es la administración de Fibra Inn, quien lo ha elaborado exclusivamente con información pública y con base en el compromiso de transparencia con sus inversionistas.



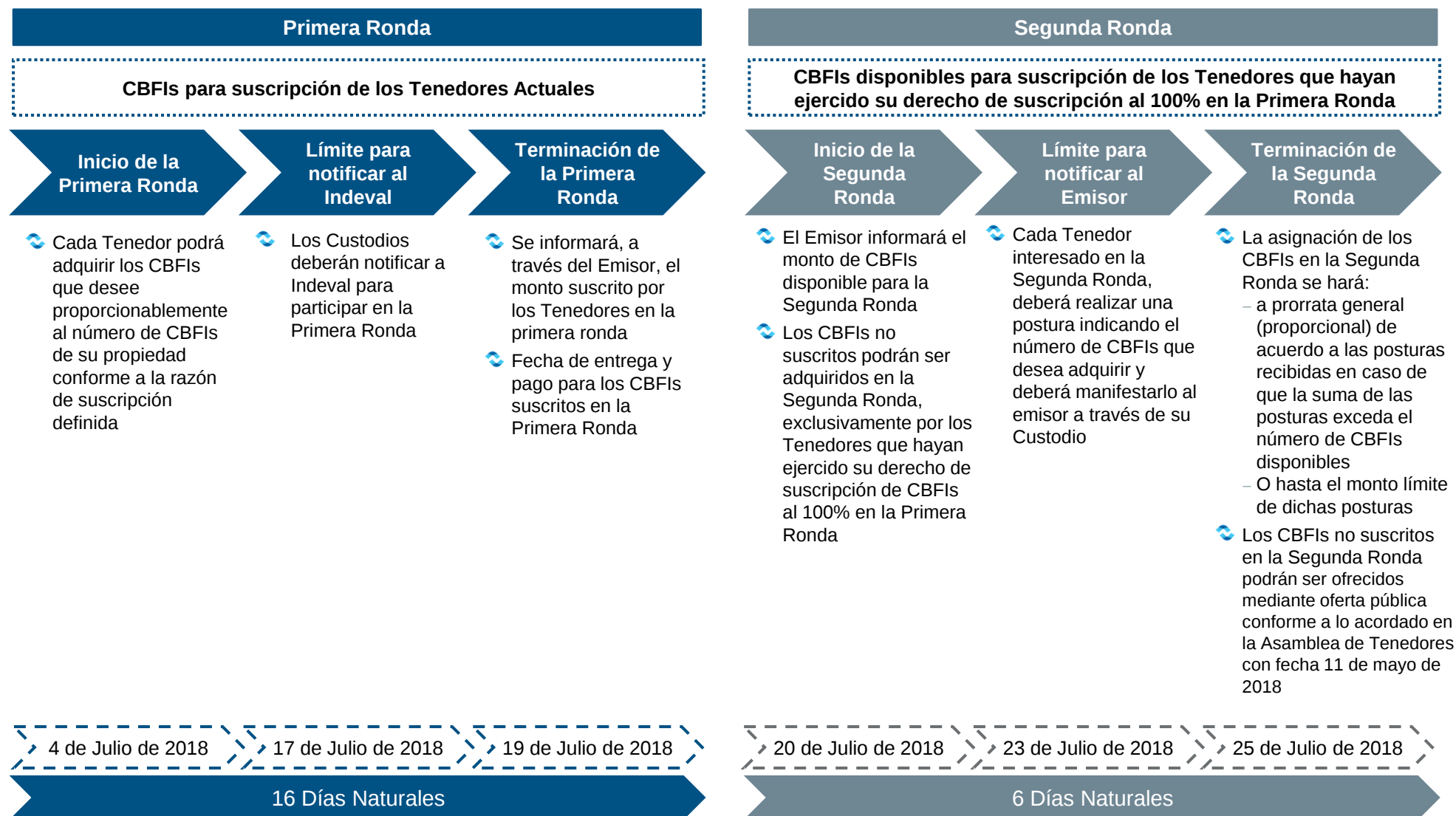
Términos y Condiciones de la Suscripción

Emisor	Fideicomiso F/1616 (FIBRA INN)
Tipo de Suscripción	Emisión de CBFIs para ser suscritos exclusivamente por Tenedores actuales.
Monto de la Suscripción	Hasta 180,180,180 (ciento ochenta millones ciento ochenta mil ciento ochenta) CBFIs.
Plazo de la Suscripción	- Primera Ronda: 13 de julio de 2018 a 17 de julio de 2018 - Segunda Ronda: 20 de julio de 2018 a 23 de julio de 2018
Proporción en la Primera Ronda	0.419456813328 nuevos CBFIs por cada CBFI de los que sean titulares en la Fecha de Registro.
Proporción en la Segunda Ronda	A prorrata en proporción a las posturas realizadas por los Tenedores o hasta el límite de las mismas dependiendo de la demanda de títulos.
Precio y Descuento	MX\$11.10 / 9.87% ¹
Primera Ronda	- Exclusiva para Tenedores actuales. (Tenedores que detenten CBFIs el día hábil inmediato anterior a la fecha del ejercicio). - Duración: 16 días naturales (contados a partir de la publicación del Aviso de Suscripción). - Cada Tenedor podrá suscribir proporcionalmente al número de CBFIs de su propiedad conforme a la razón de suscripción antes descrita. - Concluidos los 16 días naturales, el emisor informará el monto suscrito por los Tenedores en la Primera Ronda. - Los CBFIs no suscritos en la Primera Ronda podrán ser suscritos en la Segunda Ronda.
Segunda Ronda	- Exclusiva para Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción de CBFIs al 100% en la Primera Ronda. - Duración: 4 días hábiles. - Los Tenedores en la Segunda Ronda podrán adquirir los CBFIs que no hayan sido suscritos en la Primera Ronda. - La asignación de los CBFIs en la Segunda Ronda se hará: (i) a prorrata general (proporcional) de acuerdo a las posturas recibidas en caso de que la suma de las posturas exceda el número de CBFIs disponibles; o, (ii) hasta el monto límite de dichas posturas conforme a la demanda de CBFIs en la Segunda Ronda. - Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda podrán ser ofrecidos mediante oferta pública conforme a lo acordado en la Asamblea de Tenedores del 11 de mayo de 2018.
Uso de los Recursos	Adquisición y desarrollo externo a la Fibra (por medio de la Fábrica de Hoteles) de propiedades hoteleras.



Mecánica de Suscripción

180,180,180 CBFIs, que son materia de suscripción exclusiva por los Tenedores actuales, en dos rondas.





Fuentes y Usos de Recursos

Motivo de la Suscripción

- El Motivo de la Suscripción es financiar la inversión correspondiente de capital de parte de Fibra Inn en los proyectos ya anunciados y el pipeline de la Fábrica de Hoteles
- Asimismo, se busca terminar la remodelación de algunos hoteles existentes, la reconversión y la ampliación del Holiday Inn Cd. Juárez

Fuentes

Concepto	MX\$m	%
Efectivo Disponible	A \$447	18.2%
Recursos de la Oferta de Suscripción	B \$2,000	81.3%
IVA por Recuperar	C \$12	0.5%
Total	\$2,459	100.0%

Usos

Tipo de Transacción	Concepto	Segmento	Cuartos	Apertura	Capital de Fibra Inn (MX\$m)			Capital Socio ^{2,3}	Deuda Nivel Proyecto ^{2,3}	Inversión Total
					Restante ²	Invertido ²	Total ^{2,3}			
Renovación ¹	1 Portafolio Actual		n.a	n.a	\$354	\$9	\$363	-	-	\$363
Conversión y Ampliación	2 Holiday Inn Cd. Juárez	Completo	52	2018	\$157	\$86	\$243	-	-	\$243
Desarrollo	3 JW Marriott Monterrey Arboleda	Lujo	250	2020	\$299	\$86	\$385	\$385	\$514	\$1,284
Desarrollo	4 Marriott Monterrey Aeropuerto	Lujo	208	2020	\$13	\$45	\$58	\$230	\$192	\$480
Adquisición	5 Westin Punto Valle Monterrey	Lujo	174	15'19	\$177	\$50	\$227	\$227	\$303	\$757
Adquisición Conversión y Ampliación	6 Los Cabos ⁴	Lujo	310	En operación	\$731	-	\$731	\$731	\$1,463	\$2,925
Adquisición	7 Riviera Maya ⁴	Lujo	616	En operación	\$585	-	\$585	\$1,170	\$1,755	\$3,510
Gastos de la Transacción ⁵	8		n.a	n.a	\$60	-	\$60	-	-	\$60
Otros Usos Corporativos	9		n.a	n.a	\$83	-	\$83	-	-	\$83
Total			1,610		\$2,459	\$276	\$2,735	\$2,744	\$4,227	\$9,705

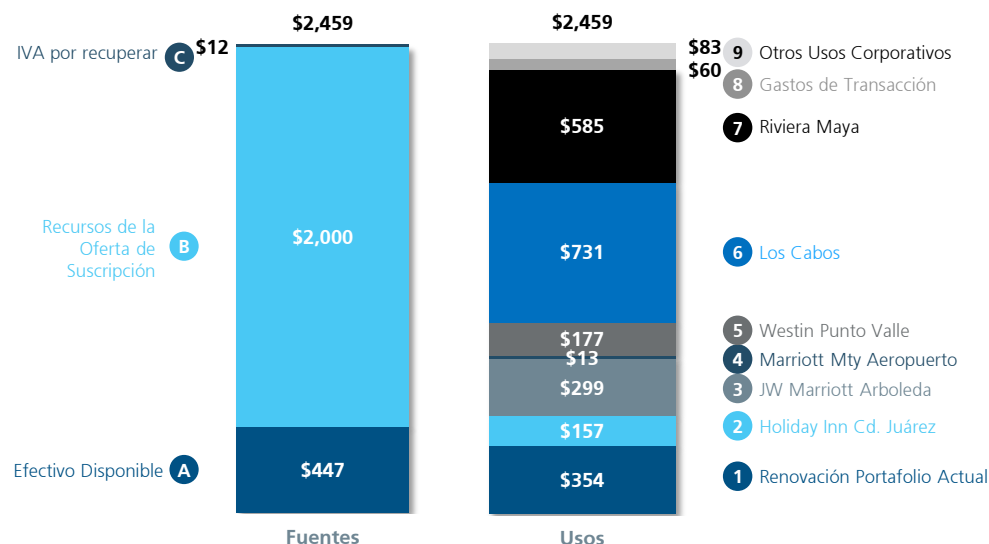
Fuente : Fibra Inn.

Notas:

- Hampton Inn Saltillo, Holiday Inn Express Toluca, Holiday Inn Express Cd. Juárez, Casa Grande Chihuahua, Holiday Inn Express Saltillo, Hampton Inn Querétaro e inversiones menores en otros 8 hoteles.
- Cifras redondeadas al entero superior
- Se toma como supuesto una estructura de capital con un apalancamiento de 40% a 50% del valor total de la inversión a nivel activo, mientras que el 50% a 60% es capital aportado en hasta un 50% a 60% por Fibra Inn y el resto por socio(s) estratégico(s) de acuerdo al contrato marco de la Fábrica de Hoteles.
- En proceso de análisis financiero y de mercado, previo a su aprobación por parte del Comité Técnico y en su caso del Socio de la Fábrica de Hoteles. Ambas compras en dólares asumiendo un tipo de cambio de MXN\$19.5/USD\$
- Asume un 3% del total de la suscripción

Fuentes y usos

(Cifras Expresadas en MX\$m)





Hitos y Logros de Fibra Inn



- Primera Suscripción de Capital por MX\$2,832mm
- Eliminación de la comisión de adquisición de propiedades
- Portafolio de 34 Hoteles
 - Adquisición de 17 hoteles
 - 2 hoteles en desarrollo / remodelación
 - 1 terreno

2014

2015

- Emisión de deuda bursátil por MX\$1,875mm
- Portafolio de 40 Hoteles
 - Adquisición de 7 hoteles
 - 2 hoteles en desarrollo / remodelación

2016

2017

- Autorización de programa de recompra de CBFIs
- Portafolio de 43 Hoteles



2018

- Recompra de deuda bursátil (FINN15) y emisión de deuda bursátil (FINN18) por MX\$2,000mm
- Portafolio de 43 Hoteles
- Mayoría de miembros independientes en el Comité Técnico y eliminación de derechos del Fideicomiso de Fundadores

- Internalización
- Fábrica de Hoteles
- Portafolio de 43 Hoteles
 - Adquisición de 3 hoteles



Trayectoria de Fibra Inn desde su Lanzamiento

	Portafolio en la OPI (2013)	Portafolio en Suscripción (2014)	Portafolio Hoy
Número de Hoteles / Adquisiciones y Desarrollos	14 / 6	34 / 19	43 / 1 ¹
Número de Cuartos	3,340	5,718	6,944
Ocupación	61.9%	63.4%	63.2%
Ingresos ²	MX\$202.9mm	MX\$884.3mm	MX\$1,973.0mm
NOI ^{2,3} / Margen	MX\$175.4mm / 86.4% ⁵	MX\$321.6mm / 36.4%	MX\$699.4mm / 35.5%
EBITDA Aj. / Margen ²	MX\$147.6mm / 73.6% ⁵	MX\$268.9mm / 30.4%	MX\$621.9mm / 31.5%
Estructura	Asesorada Externamente	Asesorada Externamente	Internamente Administrada
Cuartos por Marcas (%)			
Presencia Geográfica Cuartos por Estado (%)			

Fuente : Fibra Inn.

Notas:

1 Holiday Inn Cd. Juárez se encuentra en proceso de reconversión de marca y ampliación.

2 Año fiscal 2013 y 2014 y últimos doce meses al 31 de marzo 2018 para el Portafolio Hoy; Incluye un hotel en remodelación y un terreno.

3 Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

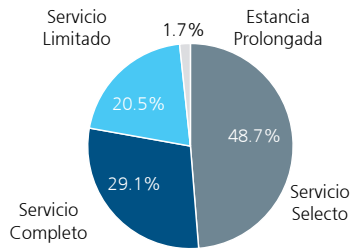
4 El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización, así como mantenimiento extraordinario.

5 Al momento de la OPI la Compañía tenía una estructura de ingresos en donde los reconocía por medio de la renta de los hoteles generando una estructura de márgenes diferente.

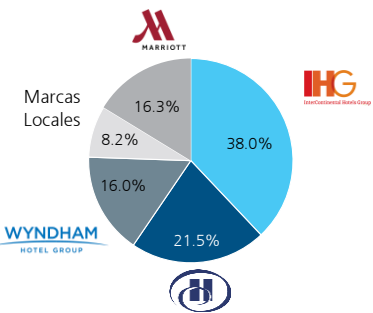
Portafolio Diversificado en Segmentos, Marcas y Presencia Geográfica con un Claro Enfoque en Marcas Internacionales



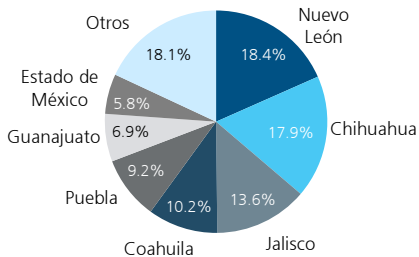
Cuartos por Segmento (1T'18)¹



Cuartos Cadena Hotelera (1T'18)¹



Ingresos por Estado (2017)



		Lujo	Servicio Completo	Servicio Selecto	Servicio Limitado	Estancia Prolongada
Marcas	Internacional					
	Locales					
Descripción		Mismos servicios que Servicio Completo con amenidades de lujo y tarifa dolarizada	Mismos servicios que Servicio Selecto más alimentos y bebidas, salones de eventos y banquetes	Proporciona los servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento	Proporciona los servicios de alojamiento con amenidades reducidas en relación al servicio selecto y con tarifas "budget"	Mismos servicios que Servicio Selecto pero para estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades de un departamento
Hoteles (1T'18)		2 ²	12	19	11	1
Cuartos (1T'18)		425 ²	2,020 ³	3,383	1,424	117
Operativo (12M'2017)	ADR	n.a.	MX\$1,357.5	MX\$1,247.3	MX\$880.5	MX\$1,362.3
	Ocupación	n.a.	62.9%	62.0%	59.6%	87.4%
	RevPAR	n.a.	MX\$853.7	MX\$772.7	MX\$525.0	MX\$1,191.1
Contribución NOI (12M'2017)		n.a.	38%	47%	12%	3%

Fuente : Fibra Inn.

Notas:

1 No incluye desarrollos parte de la Fábrica de Hoteles e incluye el Holiday Inn Ciudad Juárez y su expansión de 51 cuartos que se encuentra cerrado al 1T'18.

2 Hoteles parte de los desarrollos a ser construidos por la Fábrica de Hoteles y que al 1T'18 no han empezado su construcción. Incluye JW Marriott Monterrey Arboleda y Westin Monterrey Punto Valle

3 Marcas potenciales, por el momento no hay ningún acuerdo de implementarlas.

Gobierno Corporativo Destacado en el Sector y Primera Fibra en Internalizarse del Mercado



	Fibra Inn	Fibra Hotel	Fibra Uno	Fibra Danhos	Fibra Macquarie	Fibra Mty	Fibra HD	Terrafina	Fibra Prologis	Fibra Shop	Fibra EDUCA
Administración	Internalizada	Externalizada	Externalizada	Externalizada	Externalizada	Internalizada	Internalizada	Externalizada	Externalizada	Externalizada	Internalizada
	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓
Miembros del Comité Técnico	9	10	12	12	8	6	7	7	7	7	10
Miembros Independientes	56%	30%	33%	25%	38%	67%	43%	71%	57%	43%	70%
	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓
Penalización por Terminación de Contrato de Asesor	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	No	Sí	No

- La Asamblea de Tenedores recientemente aprobó los siguientes cambios en torno a la continua mejora del gobierno corporativo de Fibra Inn:
 - Fideicomiso de Fundadores cede el control del Comité Técnico al contar ahora con una mayoría de miembros independientes (5 independientes de un total de 9 miembros)

La Administración Considera los Sigüientes Pilares de Crecimiento:



Fábrica de Hoteles: Propulsor de crecimiento con estrategia definida anclada a un *Pipeline* robusto



Trayectoria probada en la creación de valor mediante el reposicionamiento de activos



Gestión proactiva que se refleja en crecimiento orgánico sostenido con desempeño superior al mercado



Rentabilidad y rendimientos por arriba del sector reforzada por la exitosa internalización de la Fibra y el apalancamiento operativo



Manejo de financiamiento oportuno con capacidad de apalancamiento adicional



Fábrica de Hoteles: Propulsor de Crecimiento...

Descripción del Modelo de Negocios

- La "Fábrica de Hoteles" es un concepto diseñado por el Asesor de Fibra Inn y adquirido tras la internalización para **desarrollo externo de hoteles con marca internacional en los segmentos "Luxury" y "Upper Upscale" tanto en destinos de playa como en ciudades principales para su potencial adquisición una vez estabilizados**
- Fibra Inn pretende invertir hasta el 50% del capital**, el resto será aportado por socios estratégicos (CKD's, AFORES, fondos de desarrollo inmobiliario) con una estructura de 50% a 60% de capital y 40% a 50% deuda a nivel activo
- La Compañía pretende asegurar el proyectos que sean de desarrollo con la compra del terreno y pago de la marca
- Fibra Inn cobraría honorarios por:
 - Estructuración de proyectos
 - Gestión de desarrollo
 - Administración de activos
- Se pretende contar con una opción de compra de la participación del socio a un precio previamente acordado** con base en la generación de NOI de los últimos doce meses, una vez que el hotel se encuentre estabilizado formará parte del portafolio
- Constitución de un fideicomiso para cada proyecto

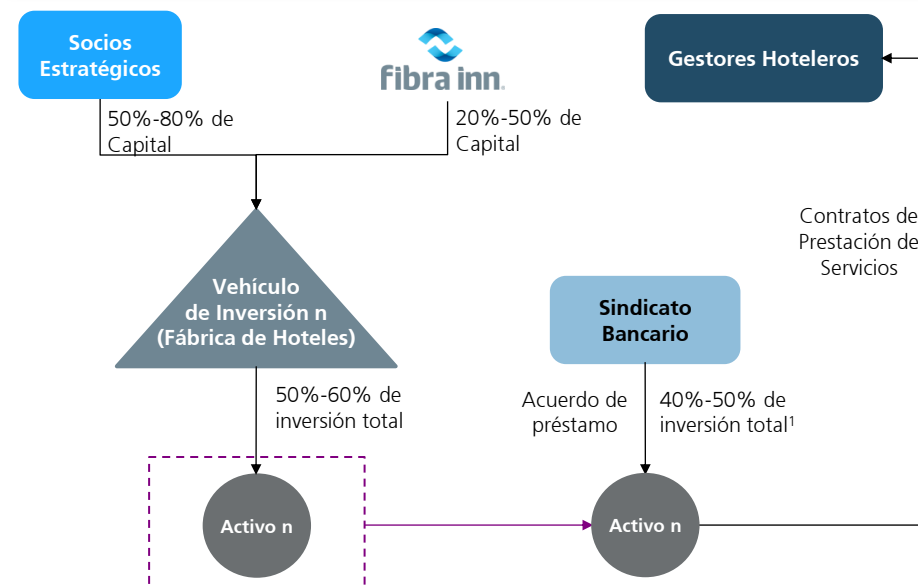
Estructura de Honorarios

	Comisión	Descripción
Estructuración del Proyecto	1.0% - 1.5% Inversión total del proyecto	Definir el producto, elegir la marca, negociar, investigación de mercado, planeación operativa, control y liderazgo del diseño del hotel
Gestión de Desarrollo	2.5% - 3.5% Inversión total del proyecto	Coordinar el proyecto ejecutivo en cuanto a un programa arquitectónico, de diseño y gerencia de obra; así como gestionar los permisos y licencias, llevar el control administrativo y de presupuestos; así como el control del proyecto para mantener la calidad y cumplir en tiempo
Supervisión de Desarrollo	Monto Fijo Mensual de MX\$50,000	Supervisión de la ejecución de la obra cuando no sea el contratado como gestor del desarrollo
Administración de Activos	2.0% -2.5% de los Ingresos Hoteleros	Decisiones comerciales y gestión operativa

Consideraciones Estratégicas de Inversión en la Fábrica de Hoteles

- Visibilidad de *Pipeline* de adquisiciones a precios atractivos y definidos que incrementan distribuciones por CBF
- Fuente de generación de ingresos adicionales por los honorarios cobrados de la fábrica de hoteles
- Control sobre las especificaciones, posicionamiento, estrategia comercial y administración del hotel
- Eliminar el impacto en distribuciones por desarrollo de hoteles
- Mayor diversificación de segmentos y moneda, disminuyendo la estacionalidad de los ingresos

Estructura Marco de la Fábrica de Hoteles



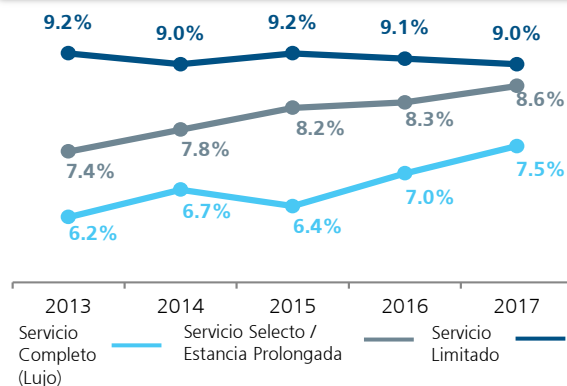


...con Estrategia Definida Anclada a un Pipeline Robusto

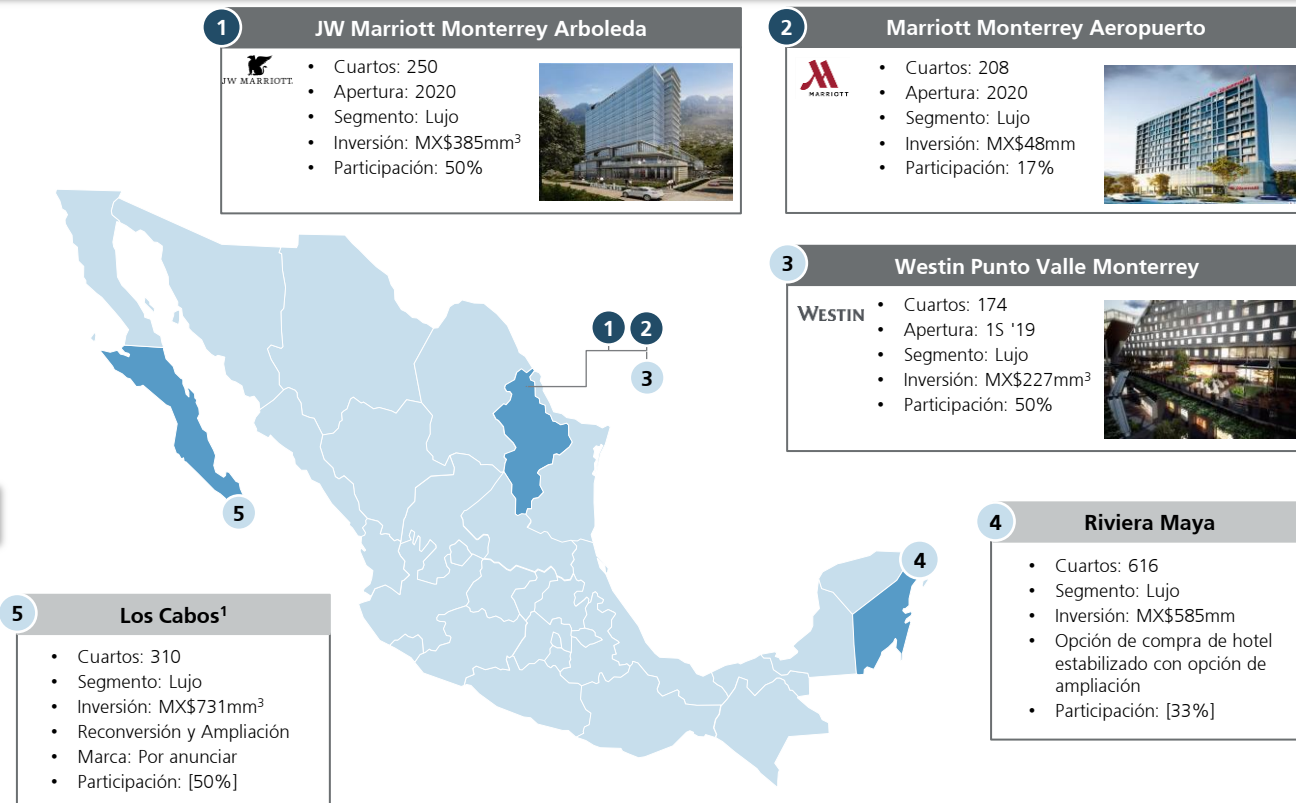
Pipeline

Segmento Objetivo	• Lujo
Ubicaciones	• Ciudad de México • Guadalajara • Monterrey • San Miguel de Allende • Los Cabos • Cancún • Riviera Maya • Riviera Nayarit
Marcas	
Valor Estimado	• MX\$10,000mm
Número de Proyectos	• 15 y 5 en Etapa Avanzada
Rentabilidad Promedio	• TIR: >20% • Cap Rate: 13% - 14%

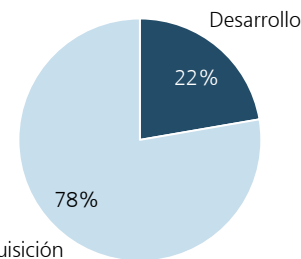
Cap Rate Promedio de Salida por Segmento



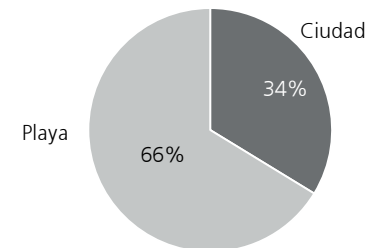
- ✓ Segmento de lujo con los mejores cap rates de salida y altas barreras de entrada
- ✓ Tarifas dolarizadas
- ✓ Estacionalidad complementaria a hoteles de negocios con ocupaciones más altas y estables



Inversión Total por Tipo de Transacción⁴



Inversión Total por Tipo de Destino⁴



Trayectoria Probada en la Creación de Valor Mediante el Reposicionamiento de Activos



Exitosas Conversiones a Marcas Globales

Descripción	Métricas Antes	Métricas Después	Antes	Después
 Guadalajara Expo • Conversión de marca local a internacional, remodelación completa	• Ocupación: 51.8% • Tarifa: \$840.5 • RevPar: \$435.7	• Ocupación: 45.0% • Tarifa: \$1,298.1 • RevPar: \$584.0		
 Guadalajara Andares • Remodelación de áreas públicas y de servicio, elevadores, fachada	• Ocupación: 54.3% • Tarifa: MX\$711.9 • RevPar: MX\$386.8	• Ocupación: 62.2% • Tarifa: MX\$1,209.5 • RevPar: MX\$ 752.7		

Renovaciones Mayores

Descripción	Métricas Antes	Métricas Después	Antes	Después
 Monterrey Galerías • Remodelación de habitaciones, áreas comunes, equipo y elevadores	• Ocupación: 68.4% • Tarifa: \$1,066.4 • RevPar: \$729.7	• Ocupación: 74.4% • Tarifa: \$1,225.4 • RevPar: \$911.7		

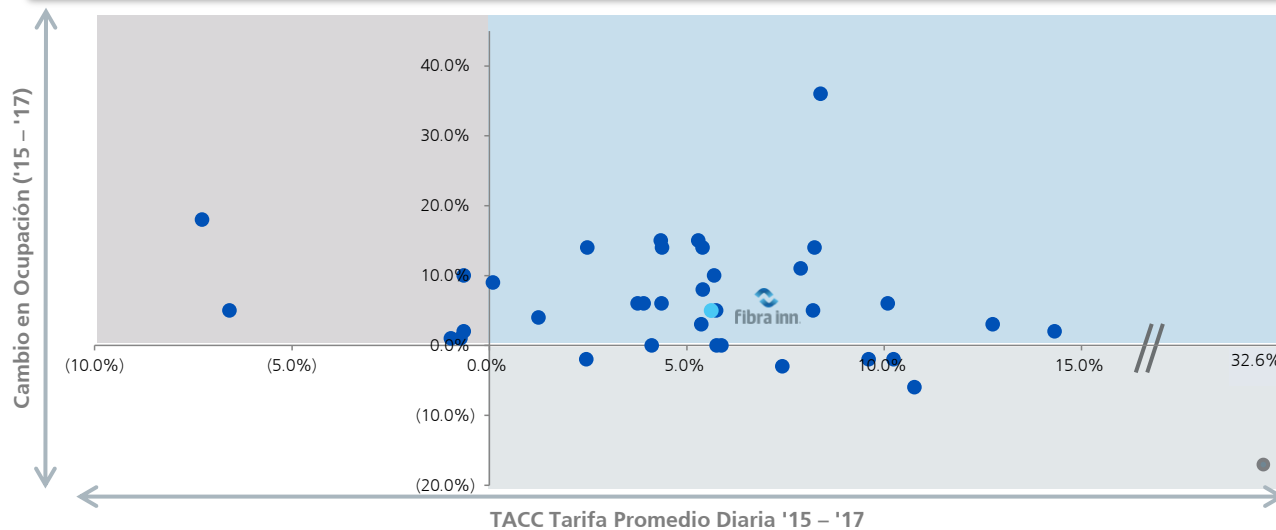
Conversiones / Renovaciones Actuales – Uso de Recursos

Descripción	Justificación	Principales características del Proyecto
 Cd. Juárez • Conversión de 145 hab y ampliación en 51 hab. adicionales. Cambio en instalaciones, mobiliario y renovación completa de habitaciones, pasillos, áreas públicas, fachada, jardinería, áreas de servicio	• Maximizar el desempeño de la propiedad con la conversión a una marca internacional y aprovechando su ubicación en la zona dorada donde se encuentra el consulado General de los Estados Unidos	• Producto Nuevo • Marca Internacional • Ubicación privilegiada • Tarifas Dolarizadas • Programa de Lealtad

Gestión Proactiva que se Refleja en Crecimiento Orgánico Sostenido...

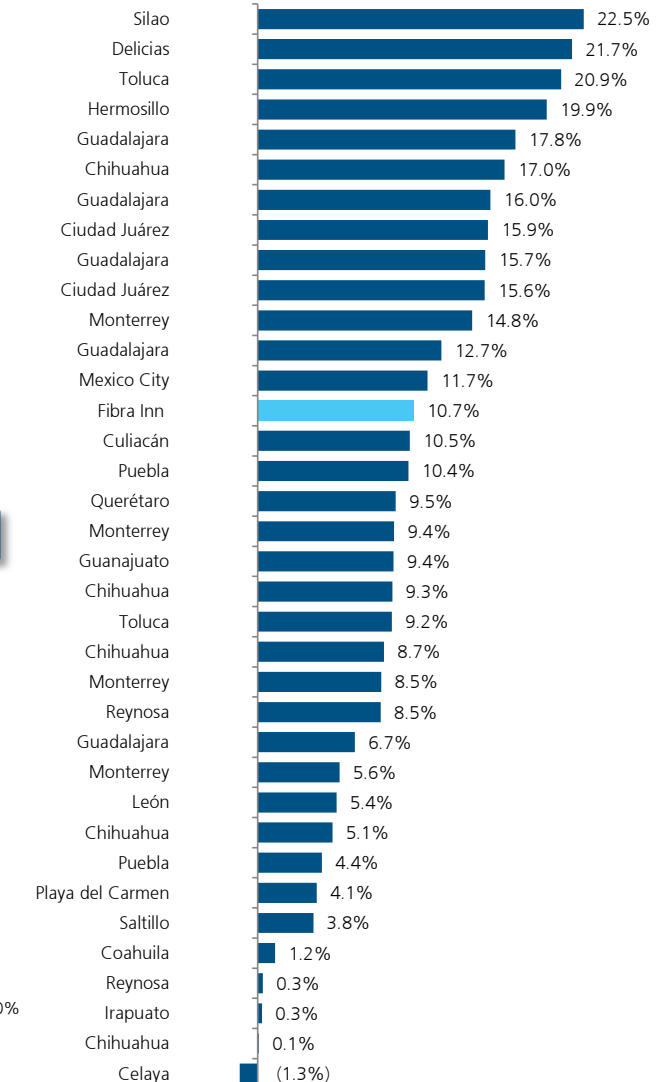


Manejo Proactivo del Portafolio Resultando en Incrementos en Tarifa Promedio Diaria...

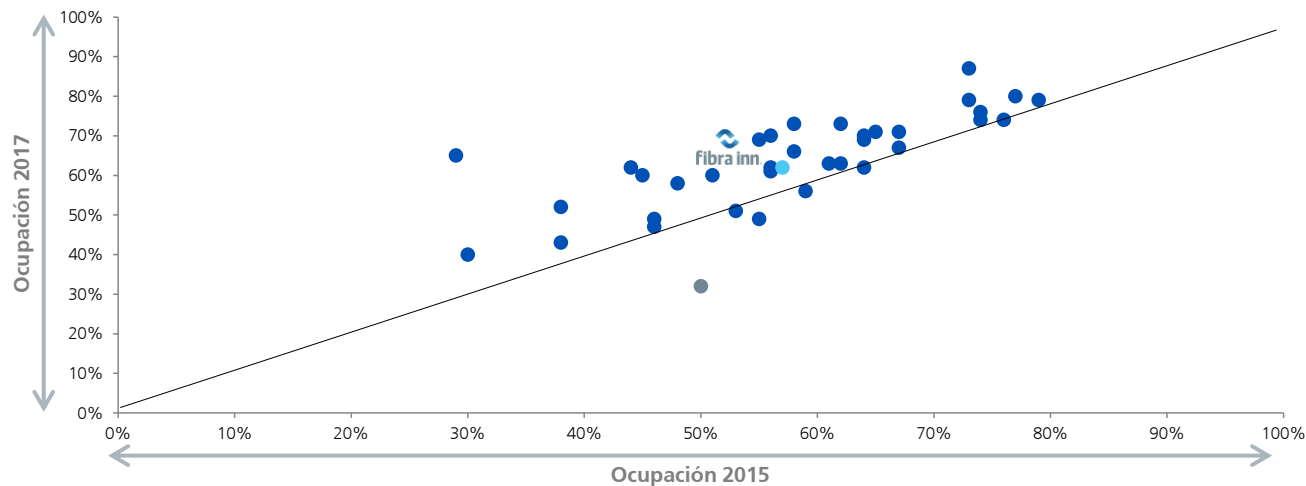


...Se Traduce en Crecimiento de RevPAR en el Portafolio

(TACC '15 - '17 RevPAR)



...Aunado a un Constante Crecimiento en Ocupación a lo Largo del Portafolio...

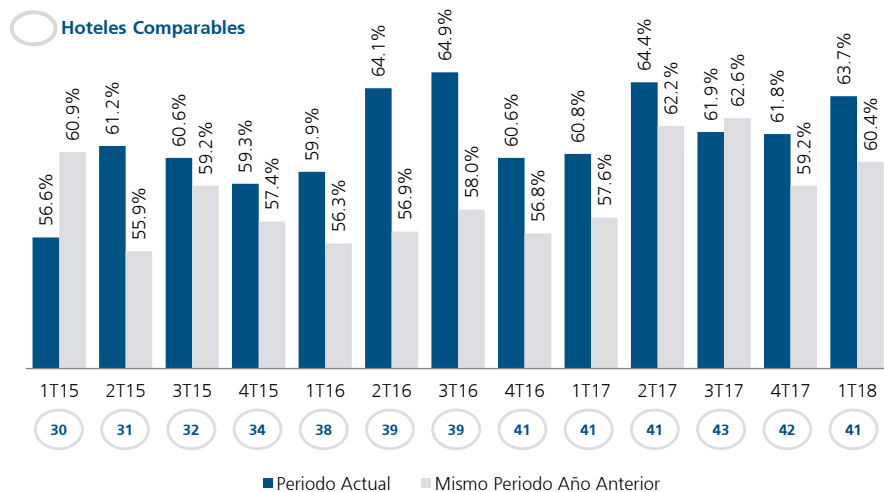




...con Desempeño Superior al Mercado

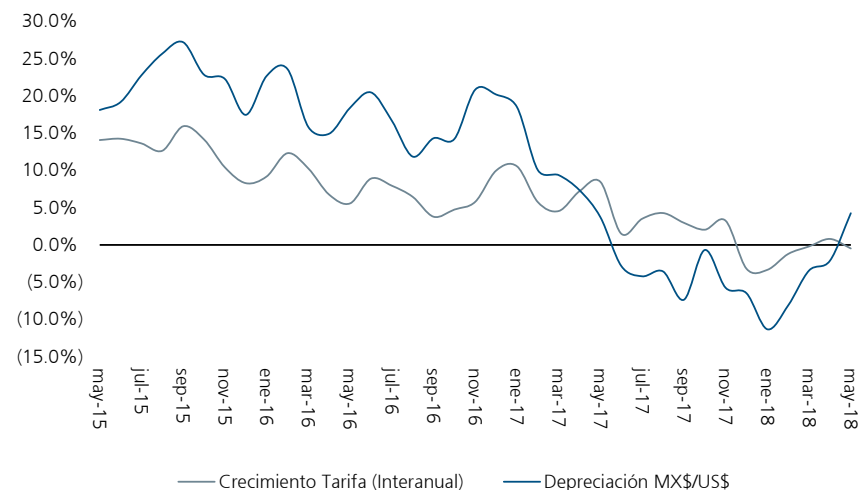
Aumento Constante en Ocupación Mismas Tiendas...

(Ocupación Mismas Tiendas Interanual)

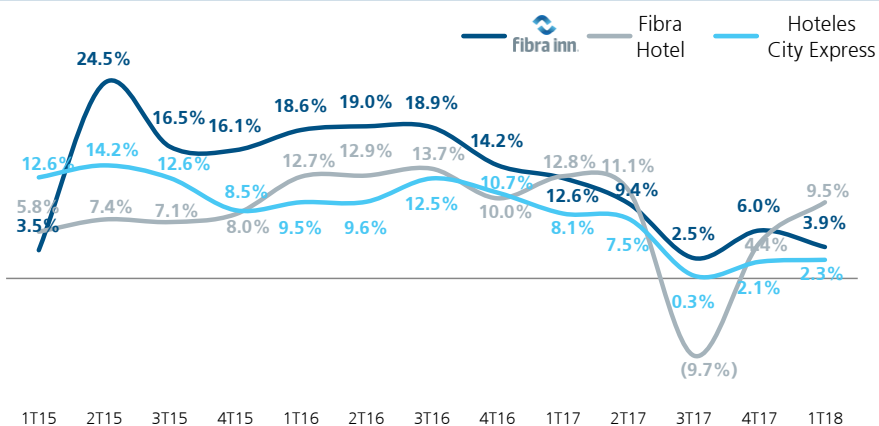


...Y Tarifa Promedio Diaria Históricamente Indexada a Tipo de Cambio

(Crecimiento Interanual Mismas Tiendas de Tarifa Promedio Diaria)

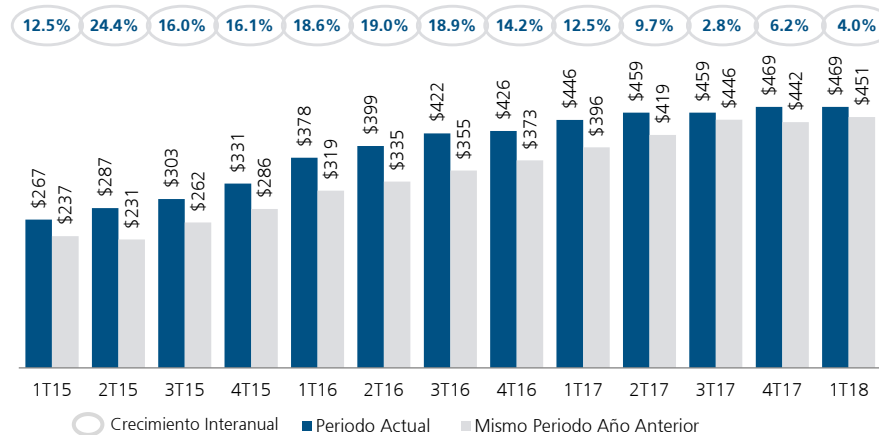


...Resulta en un RevPAR Superior al Mercado...¹



...y Crecimiento Orgánico en Ingresos

(Crecimiento en Ingresos Hoteleros Mismas Tiendas Interanual)

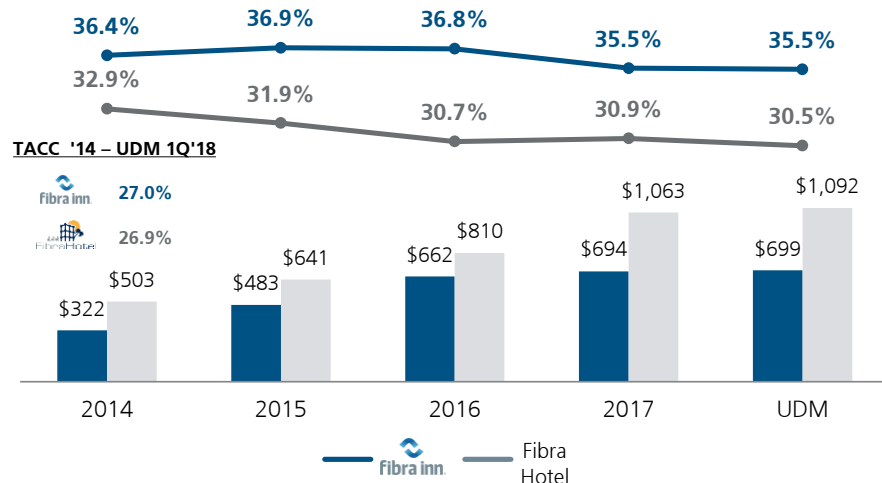




Rentabilidad y Rendimientos por Arriba del Sector...

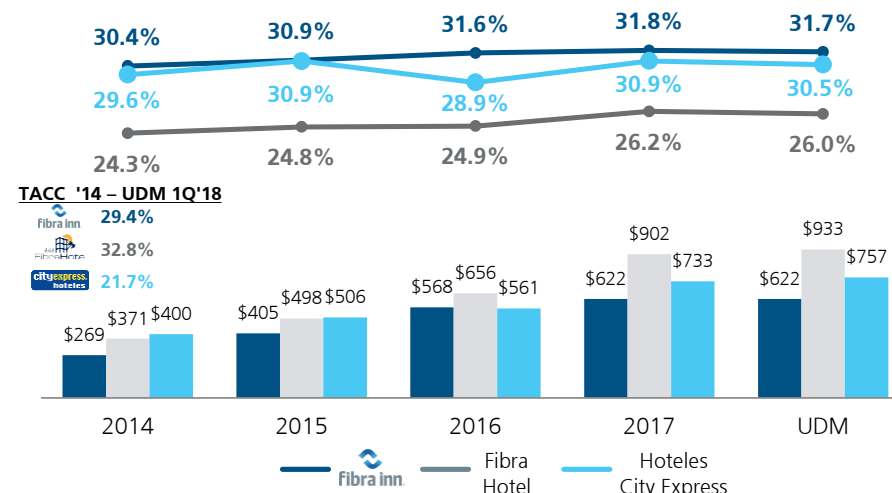
Crecimiento Acelerado con Rentabilidad Superior al Mercado...¹

(Margen "NOI" y NOI expresado en MX\$m)



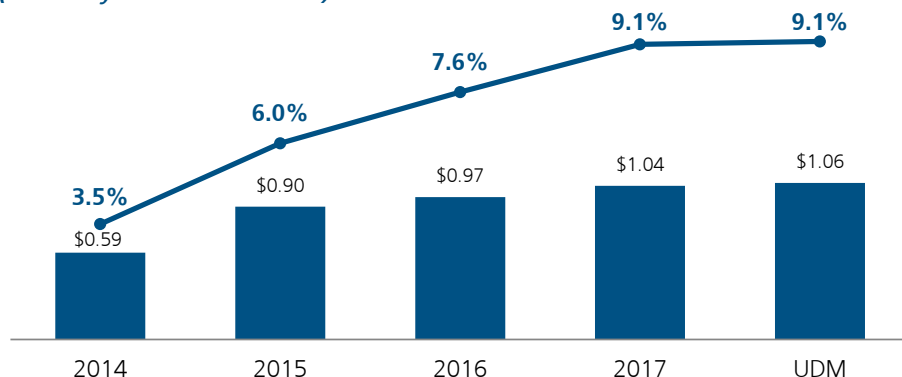
...y Eficiencias Operativas por la Internalización de la Fibra...²

(Margen EBITDA Ajustado y EBITDA Ajustado expresado en MX\$m)



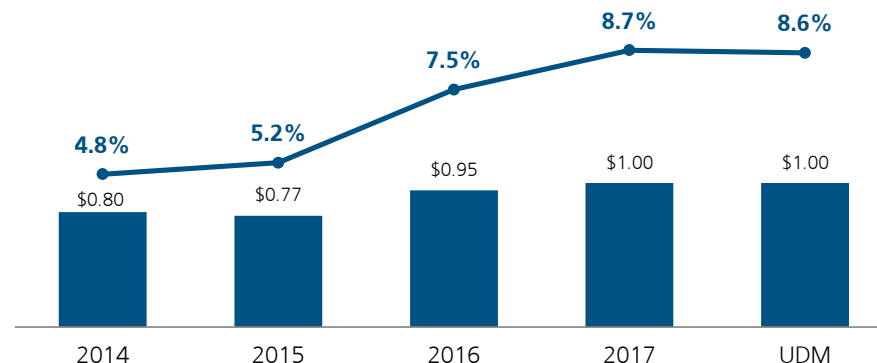
...Reflejando Mayor Generación de Flujo ...³

(FFO/CBFI y Rendimiento de FFO)



...y Crecimiento Sostenible en Distribuciones por CBFI³

(Distribución por CBFI en MX\$ y Rendimiento por Acción)



Fuente : Fibra Inn, Reportes Anuales, Reportes de Resultados Públicos y Factset.

Notas:

- 1 NOI para Fibra Inn toma en cuenta el NOI hotelero, es decir, excluyendo el impacto de los costos de la "Fábrica de Hoteles" que fue de MX\$3.6mm tanto en 2017 como en los últimos doce meses y el cálculo de NOI en UDM para Fibra Hotel excluye el impacto por MX\$103mm de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún ("FACC") tanto en NOI como en el cálculo de Margen NOI al ser un hotel no comparable en términos de segmento y la estructura de ingresos ya que está arrendado de tal manera que distorsiona los márgenes.
- 2 El cálculo de EBITDA ajustado y margen de EBITDA ajustado excluye costos y gastos relacionados a transacciones y mantenimiento extraordinario. El cálculo de Fibra Inn excluye el impacto menor en 2017 y UDM por US\$3.6mm derivado de la Fábrica de Hoteles, mientras que el cálculo de FibraHotel excluye de igual manera el ingreso por FACC y en el caso de Hoteles City Express se está contemplando sólo la Operación Hotelera, es decir, excluyendo la Administración de Hoteles.
- 3 El Rendimiento se calculó usando precio promedio durante cada periodo.

...Reforzada por la Exitosa Internalización de la Fibra y el Apalancamiento Operativo



Impacto y Condiciones Generales de la Internalización

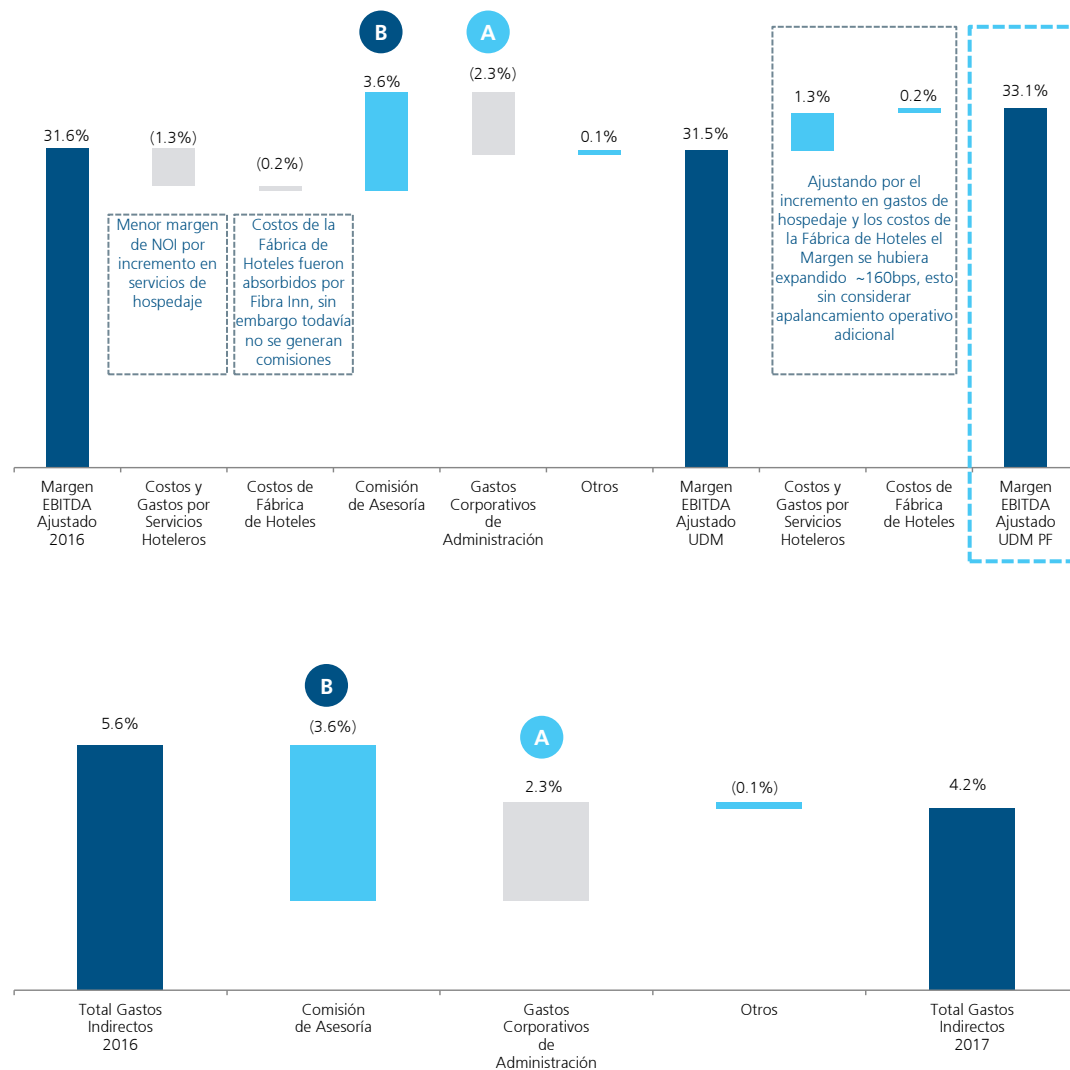
	Antes	Internalización
Asesor	- Externamente asesorada - Asesor de Activos Prisma	- Internamente administrada A Transferencia de empleados a Fibra Inn
Comisión	B Honorario de asesoría: 0.75% del valor de los activos fijos ajustados por inflación	Ninguna
Gobierno Corporativo	- Mayoría de miembros patrimoniales - Órganos de gobierno corporativo con menores facultades y delegadas al Asesor Externo	- Mayoría de miembros independientes en Comité Técnico - Mayores facultades al Comité de Nominaciones y Compensaciones - Creación de Comité de Inversiones - Sólo dos asientos del Fideicomiso de Fundadores en Comité Técnico - Un asiento del CEO en funciones

Beneficios de la Internalización para el Inversionista

-  Alineación de intereses al eliminar conflictos de interés y transparencia en la gestión mejorando el gobierno corporativo
-  Economías de escala en ahorros en costos indirectos por apalancamiento operativo al crecer la base de activos
-  Beneficio incremental a distribuciones por certificado

Evolución de los Márgenes y Ahorros Bajo Internalización

(% de Ingresos Totales)

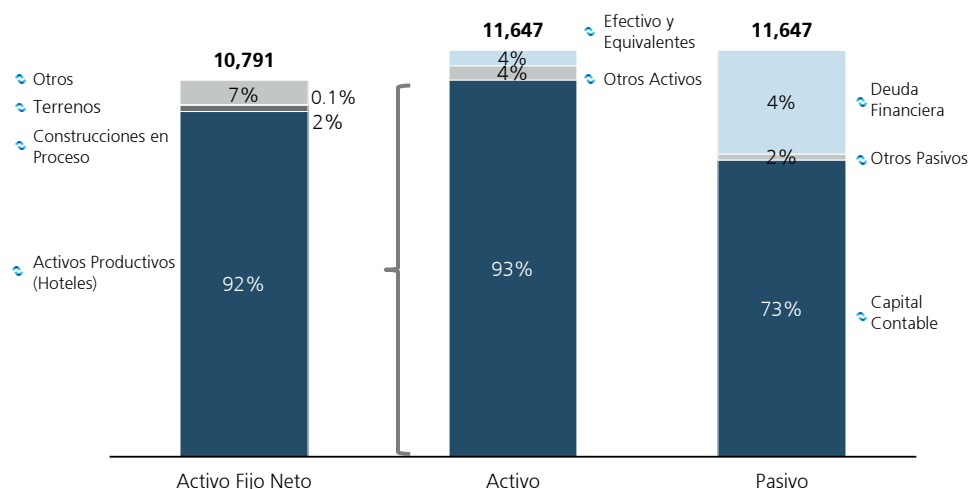


Manejo de Financiamiento Oportuno con Capacidad de Apalancamiento Adicional



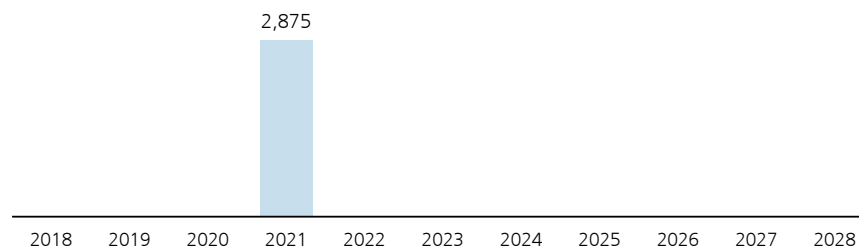
Estructura de Capital Conservadora

(al 31 de marzo de 2018 – MX\$mm)

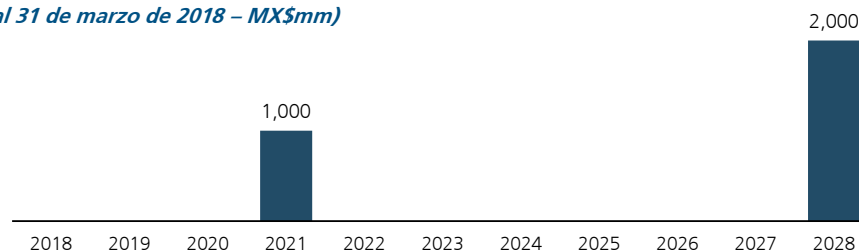


Refinanciamiento y Extensión del Vencimiento de la Deuda

(al 31 de diciembre de 2017 – MX\$mm)



(al 31 de marzo de 2018 – MX\$mm)



Índices en línea con los *Covenants* de las Emisiones Públicas

	<i>Covenant</i>	Cifra al 31 marzo de 2018
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	25.8%
Cobertura del Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0x	2.1x
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5x	2.6x
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	334%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Logros del Ejercicio de Refinanciamiento



Mejora del perfil de vencimiento de la Compañía y extensión de la duración promedio



100% de la deuda a tasa fija, considerando la nueva emisión a tasa fija y la cobertura en el saldo remanente de FINN15



100% de la deuda en Pesos Mexicanos



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

Limitación de Responsabilidad



Esta presentación únicamente contiene información pública y que será considerada en relación con los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FINN 13 materia de suscripción (los "CBFIs") emitidos por el Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/1616 ("Fibra Inn"). Por lo tanto, esta presentación debe leerse de manera conjunta con el aviso de derechos relativo al proceso de suscripción.

Esta presentación puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar las suposiciones subyacentes utilizados para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en esta presentación.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en esta presentación, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. Factores adicionales que afectan el negocio de la Fibra surgen, de tiempo en tiempo, y no es posible predecir todos aquellos factores, ni evaluar el impacto que todos esos factores pudieran tener en el negocio de la Fibra o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores pudiera ocasionar que los resultados reales sustancialmente difieran de los expresados en las estimaciones futuras contenidas en esta presentación. No podemos asegurarle que los planes, intenciones o expectativas aquí contenidas serán cumplidas. No deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pagadas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las estimaciones futuras escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

Esta presentación ha sido preparada por el Administrador de Fibra Inn con el apoyo de los intermediarios colocadores únicamente con el propósito de ser utilizada en las presentaciones relacionadas con el proceso de suscripción preferente de los CBFIs. Este documento no constituye una oferta pública o privada, en todo o en parte, sino que solamente concreta y enfatiza cierta información en relación con el proceso de suscripción. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

Esta presentación y su contenido son propiedad del Emisor y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito del Administrador de Fibra Inn.