

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Suplemento 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.



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

FIDEICOMITENTE



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

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvable (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) (el “Programa”) establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo el “Emisor” o la “Emisora”), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento Informativo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Prospecto del Programa.

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 cualesquier convenios modificatorios al mismo.

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

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

Administrador: Administradora de Activos FIBRA INN, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Número de Emisión: Segunda al amparo del Programa.

Tipo de Oferta: Pública, primaria y nacional.

Clave de Pizarra: FINN 18.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvable: Hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; en el entendido que el monto conjunto de las emisiones en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.

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

Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Hasta 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Plazo de la Emisión: 3,640 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años.

Fecha de Vencimiento: 2 de febrero de 2018.

Monto de la Emisión: Hasta Ps. \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil Fiduciario.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

Derechos que Confieren a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Fecha de la Oferta: 12 de febrero de 2018.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 12 de febrero de 2018.

Fecha de Cierre del Libro: 13 de febrero de 2018.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos: 13 de febrero de 2018.

Fecha de Emisión: 14 de febrero de 2018.

Fecha de Registro en BMV: 14 de febrero de 2018.

Fecha de Liquidación: 14 de febrero de 2018.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor: Ps. \$1,970,994,623.47 (mil novecientos setenta millones novecientos noventa y cuatro mil seiscientos

veintitrés Pesos 47/100 M.N.). Ver sección “V. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Suplemento Informativo. Los gastos serán cubiertos con los recursos de la Emisión.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AA+” la cual significa que el emisor o emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio en escenarios económicos adversos. El signo “+” representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AA- (mex)” la cual significa una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

Tasa de Interés: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en el apartado “29) Periodicidad en el Pago de Intereses” de la sección “II. Características de la Oferta” del presente Suplemento Informativo, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.93% (nueve punto noventa y tres por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El monto de los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días que integren dicho Período de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán

pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo, contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. En caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente (exceptuando la última Fecha de Pago de Intereses, en cuyo caso el pago se realizaría el Día Hábil inmediato anterior), sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 15 de agosto de 2018.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en el apartado "31) Amortización de Principal" de la sección. "II. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define en el apartado "32) Amortización Anticipada Voluntaria" de la sección "II. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios: La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la Emisión.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento 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 presente 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 del Fideicomiso; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes nuestros bienes: Al 30 de septiembre de 2017, la cartera de inmuebles está compuesta por 43 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de servicios limitados, 17 de servicios selectos, 14 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (14 estados) y que representan 6,893 cuartos que al 30 de septiembre de 2017 tuvieron una tasa de ocupación total del 62.0%. Adicionalmente se tenía la construcción de 66 cuartos que serán ampliados en una de las actuales propiedades y 145 serán remodelados.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, así como en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, señaladas en el presente Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México., contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común.

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 el apartado "40) Régimen Fiscal Aplicable" de la sección "II. Características de la Oferta" contenida en este Suplemento Informativo.

Restricciones de Venta: El presente Suplemento Informativo y el Prospecto únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA). En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018, es decir, a la tasa del 0.46% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Agente Estructurador: Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la Emisión, los cuales se describen en este Suplemento Informativo, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la Emisión.

LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DE LA PRESENTE EMISIÓN, SE ENCUENTRA SUJETA AL RESULTADO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 15, POR LO QUE LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES OBJETO DE ESTA EMISIÓN DEPENDERÁ DE DICHO RESULTADO.

EXISTEN CONDICIONES QUE PODRÍAN CANCELAR LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 15, QUE RESULTARÍAN EN LA CANCELACIÓN DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 18. VER APARTADO "45) FACTORES DE RIESGO" DE LA SECCIÓN "II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA" CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO INFORMATIVO.

LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIFs O IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) "IFRS 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS" E "IFRS 15 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES" QUE ENTRARÁN EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018, ASÍ COMO LA "IFRS 16 - ARRENDAMIENTOS", EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019, PODRÍA ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES; SIN EMBARGO, AUN CUANDO LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA PREVE QUE DICHO IMPACTO NO SEA SIGNIFICATIVO, CONTINÚA EN EL PROCESO DE EVALUAR, CUANTIFICAR Y DETERMINAR LOS EFECTOS FINALES QUE IMPLICARÁN LA APLICACIÓN DE ÉSTAS NUEVAS NORMATIVIDADES.

PODRÍA ADICIONALMENTE EXISTIR UNA FALTA DE COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RETROSPECTIVO PARA MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, A PARTIR DEL EJERCICIO 2018 Y, EN SU CASO 2017, CON RESPECTO LA INFORMACIÓN FINANCIERA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

ASESOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Suplemento Informativo fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2015-020-03 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, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente Suplemento Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Suplemento Informativo 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.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso Emisor: www.fibrainn.mx.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Suplemento Informativo y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en este Suplemento Informativo se emiten al amparo del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/11314/2018, de fecha 9 de febrero de 2018.

ÍNDICE DEL SUPLEMENTO INFORMATIVO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores:

I.	Glosario de Términos y Definiciones	1
II.	Características de la Oferta.	7
III.	Destino de los fondos.	30
IV.	Plan de Distribución.	31
V.	Gastos relacionados con la Oferta.	34
VI.	Funciones del Representante Común.	35
VII.	Asambleas de Tenedores.	39
VIII.	Nombre de las personas con participación relevante en la Oferta.	42
IX.	Información financiera. La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentado ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y (iii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al tercer trimestre de 2017 presentado ante la BMV el 26 de octubre de 2017, respectivamente, mismo(s) que puede(n) ser consultado(s) en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx.	43
X.	Acontecimientos recientes.	44
XI.	Personas responsables.	50
XII.	Anexos.	58
1.	Título que ampara la Emisión.	
2.	Dictámenes de calidad crediticia otorgados por las agencias calificadoras.	
3.	Opinión legal.	
4.	Estados Financieros – Se incorporan por referencia (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentado ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y (iii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al tercer trimestre de 2017 presentado ante la BMV el 26 de octubre de 2017, respectivamente, mismo(s) que puede(n) ser consultado(s) en la página de internet de la	

BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx .	
---	--

El presente Suplemento Informativo es parte integral del Prospecto autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada 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.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento Informativo que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la Emisión.

Los anexos incluidos en este Suplemento Informativo forman parte integral del mismo.

I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Suplemento Informativo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Aquellos términos con mayúscula inicial utilizados en este Suplemento Informativo que no se encuentren definidos en la presente sección, tendrán el mismo significado asignado a dichos términos en el prospecto del Programa o en el Fideicomiso, según sea el caso.

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. Banco Independiente: significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Representante Común.
- d. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- e. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en el apartado “35) Causa de Vencimiento Anticipado” de la sección “II. Características de la Oferta” del presente Suplemento Informativo.
- f. CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “FINN 13” emitidos por el Emisor.
- g. Certificados Bursátiles Fiduciarios: significa los títulos de crédito al portador de los denominados certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- h. Circular Única de Emisoras: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.
- i. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- j. Cotizaciones de los Bancos Independientes: significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por la Emisora de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 2:30 pm hora de la Ciudad de México, el tercer Día Hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.

- k. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.
- l. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- m. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- n. Deuda Total Insoluble: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluble de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluble de las Subsidiarias de la Emisora.
- o. Día Hábil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- p. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- q. Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- r. Emisión: significa la presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- s. Emisión del M Bono Comparable: significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.

- t. Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso.
- u. Fecha de Emisión: 14 de febrero de 2018.
- v. Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual: significa la fecha que se indica en la sección III. del presente Suplemento Informativo.
- w. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en el apartado “29) Periodicidad en el Pago de Intereses” de la sección “II. Características de la Oferta”. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.
- x. Fecha de Vencimiento: 2 de febrero de 2028.
- y. Fideicomiso: significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616, constituido en Banco Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, conforme el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
- z. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- aa. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- bb. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- cc. Indeval: significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- dd. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente formula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR₀ = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*" aplicables a la Emisora.

- ee. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
 - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
 - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
 - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
 - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
 - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- ff. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- gg. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- hh. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

- ii. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- jj. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el apartado “27) Tasa de Interés” de la sección “II. Características de la Oferta” del presente Suplemento Informativo.
- kk. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal a pagar en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo.
- ll. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión, con carácter revolvente, en el entendido que el monto conjunto de las emisiones en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.
- mm. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- nn. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- oo. Precio de Amortización Anticipada: tendrá el significado que se atribuye a dicho término en el apartado “32) Amortización Anticipada Voluntaria” de la sección “II. Características de la Oferta” del presente Suplemento Informativo.
- pp. Precio del M Bono Comparable: significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio de las Cotizaciones de los Bancos Independientes.
- qq. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.
- rr. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por el Monto Máximo Autorizado del Programa, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2015-020.
- ss. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Suplemento Informativo y los Documentos de la Emisión.

- tt. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.
- uu. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- vv. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- ww. Tasa de M Bono: significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono Comparable, asumiendo un precio para la Emisión del M Bono Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.
- xx. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- yy. Título: significa el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- zz. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- aaa. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.
- bbb. Unidades de Inversión: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

El Emisor suscribe y emite a su cargo hasta 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios se emiten al amparo del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/11314/2018, de fecha 9 de febrero de 2018 cuyo monto total autorizado es de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con las siguientes características:

1) NÚMERO DE LA EMISIÓN:

Segunda al amparo del Programa.

2) TIPO DE OFERTA:

Oferta pública primaria nacional.

3) CLAVE DE PIZARRA:

FINN 18.

4) TIPO DE VALOR:

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).

5) NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

Hasta 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

6) MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:

Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las emisiones en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.

7) VIGENCIA DEL PROGRAMA:

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

8) PLAZO DE LA EMISIÓN:

3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días, contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años.

9) FECHA DE VENCIMIENTO:

2 de febrero de 2028.

10) MONTO DE LA EMISIÓN:

Hasta Ps. \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

11) VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

12) PRECIO DE COLOCACIÓN:

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por Certificado Bursátil Fiduciario.

13) DENOMINACIÓN:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, M.N.

14) FUENTE DE PAGO, DERECHOS QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OTORGAN A SUS TENEDORES Y GARANTÍA:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagados únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador respaldarán con su propio patrimonio el pago de la Emisión.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión otorgan a sus tenedores e incorporan y representan el derecho de recibir el pago del Monto de Principal y del Monto de Intereses, o cualquier otra cantidad prevista, en los términos y de conformidad con el Título respectivo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados o relacionados con los CBFIs.

15) DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES:

Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

16) FECHA DE LA OFERTA:

12 de febrero de 2018.

17) FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA:

12 de febrero de 2018.

18) FECHA DE CIERRE DEL LIBRO:

13 de febrero de 2018.

19) FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS:

13 de febrero de 2018.

20) FECHA DE EMISIÓN:

14 de febrero de 2018.

21) FECHA DE REGISTRO EN BMV:

14 de febrero de 2018.

22) FECHA DE LIQUIDACIÓN:

14 de febrero de 2018.

23) RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR:

Ps. \$1,970,994,623.47 (mil novecientos setenta millones novecientos noventa y cuatro mil seiscientos veintitrés Pesos 47/100, M.N.). Ver sección “*V. Gastos Relacionados con la Oferta*” del presente Suplemento Informativo.

24) CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.:

“HR AA+”, la cual significa que el emisor o emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio en escenarios económicos adversos. El signo “+” representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación. .

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

25) CALIFICACIÓN OTORGADA POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.:

“AA- (mex)”, la cual significa una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país .

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

26) GARANTÍA:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

27) TASA DE INTERÉS:

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en el apartado “29) Periodicidad en el Pago de Intereses” de la sección “II. Características de la Oferta”, del presente Suplemento Informativo desde su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.93% (nueve punto noventa y tres por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días que integren dicho Período de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión (expresada en porcentaje).

PL = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el Título que ampara la Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

28) INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de

Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos en a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

29) PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:

El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	14 de febrero de 2018	15 de agosto de 2018
2	15 de agosto de 2018	13 de febrero de 2019
3	13 de febrero de 2019	14 de agosto de 2019
4	14 de agosto de 2019	12 de febrero de 2020
5	12 de febrero de 2020	12 de agosto de 2020
6	12 de agosto de 2020	10 de febrero de 2021
7	10 de febrero de 2021	11 de agosto de 2021
8	11 de agosto de 2021	09 de febrero de 2022
9	09 de febrero de 2022	10 de agosto de 2022
10	10 de agosto de 2022	08 de febrero de 2023
11	08 de febrero de 2023	09 de agosto de 2023
12	09 de agosto de 2023	07 de febrero de 2024
13	07 de febrero de 2024	07 de agosto de 2024
14	07 de agosto de 2024	05 de febrero de 2025
15	05 de febrero de 2025	06 de agosto de 2025
16	06 de agosto de 2025	04 de febrero de 2026
17	04 de febrero de 2026	05 de agosto de 2026
18	05 de agosto de 2026	03 de febrero de 2027
19	03 de febrero de 2027	04 de agosto de 2027
20	04 de agosto de 2027	02 de febrero de 2028

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente (exceptuando la última Fecha de Pago de Intereses, en cuyo caso el pago se realizaría el Día Hábil inmediato anterior), sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante, lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días.

Para efectos del presente Suplemento Informativo, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días comprendidos entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

30) LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

El pago de Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de

Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo (salvo que sea un día inhábil en cuyo caso se pagará el siguiente Día Hábil sin que se considere un incumplimiento), mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

El Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, determinará y dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de intereses: (i) por escrito a la Emisora, a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el monto del Principal pagadero: (i) por escrito a la Emisora, a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

31) AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:

El Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará a su valor nominal, en un solo pago al vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título correspondiente.

32) AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:

La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que al Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, la Emisora, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier momento, previo al 5 de agosto de 2026, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento

ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y **(b)** en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el “**Precio de Amortización Anticipada**”). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Cuando la Emisora amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir del 5 de agosto de 2026, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

33) RECOMPRA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

34) OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:

El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Intereses y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el Título que ampara la Emisión;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- f. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- g. Responder civilmente, en su calidad de Fiduciario, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
- h. El Fiduciario deberá 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 del Fideicomiso, 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;
- i. Divulgación y entrega de información:

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
- (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
- (iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “*Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer*” establecidas en el presente Suplemento Informativo y el Título respectivo, a la fecha de dichos estados financieros.
- (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Suplemento Informativo y el Título respectivo.
- (v) Deberá entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Asesor y Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión;
- j. Grado y prelación de pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley;
- k. Limitaciones en la contratación de Deuda:
 - (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha

Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
 - i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho

periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) Límites a los financiamientos:

- i. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente 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 del Fideicomiso 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.

- ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Asesor y Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de tenedores de los CBFIs en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
- iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0, 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 del Fideicomiso 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;

l. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias;

m. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora;
- n. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;
- o. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;
- p. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores; y
- q. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Asesor y Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Suplemento Informativo, así mismo, se encuentran referidas en el Título.

35) CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Las siguientes constituirán Causas de Vencimiento Anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. *Falta de pago de intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la Emisión distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
3. *Incumplimiento de otras obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda o (ii) se declara el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue a la Emisora a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
4. *Liquidación.* Si se ordena la liquidación del Fideicomiso por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
7. *Cancelación de inscripción.* Si la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, sean previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Día Hábil siguiente a aquel en que la Emisora reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo el Representante Común dar aviso a la BMV, a través de los medios que ésta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval o a través de los medios que, en su caso, determine.

Para efectos de lo anterior, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común haga entrega del aviso al Emisor, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común.

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

36) PREFERENCIA DE PAGO:

Conforme a la sección 23.3 fracción (iv) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Suplemento Informativo.

37) DEPOSITARIO:

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

38) POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar el apartado “40) Régimen Fiscal Aplicable” de la sección “II. Características de la Oferta” del presente Suplemento Informativo.

39) RESTRICCIONES DE VENTA:

El presente Suplemento Informativo y el Prospecto únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del “*Regulation S*” de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

40) RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018, es decir, a la tasa del 0.46% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii)

Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

41) REPRESENTANTE COMÚN:

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

42) AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN:

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la Emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado; exceptuando el precio colocación, su fecha de emisión y su plazo de vigencia). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o

pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales.

d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta la Emisión. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

e) Ni la emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

43) OBJETIVOS DE LA OFERTA:

El objetivo de la Oferta consiste en mejorar perfil de vencimiento de pasivos de la Emisora.

44) CAPITALIZACIÓN:

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos M.N.):

	30 de septiembre de 2017	
	Actual	Proforma (Ajustado)
Deuda Total.....	\$2,875,350	\$3,000,000
Capital y otros pasivos.....	\$6,654,768	\$6,654,768
Total Capitalización.....	Ps. \$9,530,118	Ps. \$9,654,768

[Sección de página intencionalmente en blanco]

45) FACTORES DE RIESGO:

LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS OBJETO DE LA PRESENTE EMISIÓN, SE ENCUENTRA SUJETA AL RESULTADO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 15, POR LO QUE LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES OBJETO DE ESTA EMISIÓN DEPENDERÁ DE DICHO RESULTADO.

EXISTEN CONDICIONES QUE PODRÍAN CANCELAR LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 15, QUE RESULTARÍAN EN LA CANCELACIÓN DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 18, SABER:

(i) si durante el periodo de la oferta pública de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 (los “CBs FINN 15”), los intermediarios respectivos, reciben cartas por las que se acepten dicha oferta pública de adquisición que representen menos de 14,000,000 (catorce millones) de CBs FINN 15; y

(ii) si cualquier autorización o resolución favorable necesaria para consumir la oferta pública de adquisición de los CBs FINN 15 no es obtenida o se obtiene en condiciones que afecten adversamente a dicha oferta o a la Emisora.

Favor de referirse a la sección “VIII. Condiciones de la Oferta” del folleto informativo de la oferta pública de adquisición de los CBs FINN 15.

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 Y/O DEL FIDEICOMITENTE Y, EN CONSECUENCIA, PODRÍAN AFECTAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA PRESENTE EMISIÓN.

LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIFS O IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) "IFRS 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS" E "IFRS 15 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES" QUE ENTRARÁN EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018, ASÍ COMO LA "IFRS 16 - ARRENDAMIENTOS", EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019, PODRÍA ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES; SIN EMBARGO, AUN CUANDO LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA PREVÉ QUE DICHO IMPACTO NO SEA SIGNIFICATIVO, CONTINÚA EN EL PROCESO DE EVALUAR, CUANTIFICAR Y DETERMINAR LOS EFECTOS FINALES QUE IMPLICARÁN LA APLICACIÓN DE ÉSTAS NUEVAS NORMATIVIDADES.

PODRÍA ADICIONALMENTE EXISTIR UNA FALTA DE COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO

RETROSPECTIVO PARA MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, A PARTIR DEL EJERCICIO 2018 Y, EN SU CASO 2017, CON RESPECTO LA INFORMACIÓN FINANCIERA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

III. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ascienden a Ps. \$1,970,994,623.47 (mil novecientos setenta millones novecientos noventa y cuatro mil seiscientos veintitrés Pesos 47/100, M.N.) y se utilizarán para: (i) liquidar los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 (los “CBs FINN 15”) que sean adquiridos por la Emisora a través de una oferta pública de adquisición, (ii) pagar los intereses correspondientes a los CBs FINN 15 generados y no pagados a la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición, (iii) pagar los gastos, comisiones y honorarios necesarios para realizar dicha oferta pública de adquisición y (iv) el excedente de los recursos serán utilizados para usos corporativos generales, dentro de los que se encuentran los siguientes conceptos enunciativos más no limitativos: (a) realizar adquisiciones de nuevas propiedades de tiempo en tiempo y conforme a las oportunidades se presenten y (b) desarrollo de proyectos o CAPEX para el mantenimiento de nuestra Cartera.

A continuación las características de la emisión de los CBs FINN 15 antes referidos:

Clave de Pizarra	Monto Total de la Emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de Interés	Saldo al 3T'17
<u>FINN 15</u>	Ps. \$2,875,350,000.00	24 de septiembre de 2021	TIIE + 1.10%	2,843,298,760.10

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Para mayor información, ver la sección “V. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Suplemento Informativo.

Como se señala en la sección “VI. Funciones del Representante Común” del presente Suplemento Informativo, el Representante Común tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de fondos.

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Recursos Netos derivados de la Oferta	\$1,970,994,623.47	100%

Destino de los fondos para:

(i)	Adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15.	\$1,875,350,000.00	95.15%
(ii)	Intereses correspondientes a los CBs FINN 15 generados y no pagados a la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición.	\$12,278,854.13	0.62%
(iii)	Gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15.	\$3,480,000.00	0.18%
(iv)	Asuntos corporativos generales.	\$79,885,769.34	4.05%

IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La Emisión contempló la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quienes actuaron como Intermediarios Colocadores Líderes y ofrecieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempló en el Contrato de Colocación respectivo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tuvo como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos fueron colocados entre otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada.

Los Intermediarios Colocadores no solicitaron los servicios de otras casas de bolsa legalmente autorizadas para actuar con tal carácter, para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Sujeto a las condiciones que se estipulan en el Contrato de Colocación, los Intermediarios Colocadores se obligaron a hacer sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista en la Fecha de Emisión, por lo que los Intermediarios Colocadores no estuvieron obligados a colocar la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que no hubiere existido demanda suficiente.

Cualquier persona que invirtió en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso descrito en este Suplemento Informativo. Todos los inversionistas que participaron en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Lo anterior en el entendido que fue aplicable igualmente a las personas integrantes de los grupos empresariales de los Intermediarios Colocadores.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores, realizó uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactó por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvo reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer al (55) 5621-9135, (55) 5621-9666 y/o (55) 5621-9148 y a los teléfonos de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver al (55) 1103-6797 y (55) 5268-0904, a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron órdenes irrevocables de compra a partir

de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. BBVA Bancomer concentró las posturas, las cuales fueron recibidas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento Informativo y el libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron, en el entendido de que el libro se cerró antes de las 13:00 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tomaron en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrecieron mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El proceso de colocación y asignación no incluyó montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se contempló una tasa sugerida en la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizó bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única. Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la asignación de las mismas, no se utilizó una sobretasa o tasa sugerida por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas fueran consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El cierre del libro se llevó a cabo 1 (un) día antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso de oferta pública se dió a conocer con un día de anticipación a la fecha de cierre del libro, o antes de la apertura del mercado en la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública pudo omitir los datos que no pudieron determinarse, sin embargo, se incluyó en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. En la fecha de cierre del libro se publicó a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos el cual incluyó las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de cierre de libro fue el 13 de febrero de 2018.

Los Intermediarios Colocadores realizaron la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que se realizaron dichas actividades.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus Subsidiarias y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediario Colocador en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no representó o resultó en conflicto de interés alguno.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 50.00% (cincuenta por ciento) del monto total emitido.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 50.00% (cincuenta por ciento) del monto total emitido.

2,299,000 (dos millones doscientos noventa y nueve mil) de Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer.

2,503,000 (dos millones quinientos tres mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Ninguna persona relacionada con el Emisor (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV), ni sus principales directivos o miembros del Comité Técnico adquirieron Certificados Bursátiles Fiduciarios.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de la Emisión serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

	Ps.	IVA	Total
Total de Recursos de la Oferta	\$2,000,000,000.00	-	\$2,000,000,000.00
1. Comisión de Colocación	\$13,000,000.00	\$2,080,000.00	\$15,080,000.00
(i) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$6,500,000.00	\$1,040,000.00	\$7,540,000.00
(ii) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$6,500,000.00	\$1,040,000.00	\$7,540,000.00
2. Agencias Calificadoras	\$750,000.00	\$120,000.00	\$870,000.00
(i) Fitch México, S.A. de C.V.	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
(ii) HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$350,000.00	\$56,000.00	\$406,000.00
3. Derechos por concepto de estudio y trámite ante la CNBV	\$20,902.00	-	\$20,902.00
4. Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores	\$1,800,000.00	-	\$1,800,000.00
5. Cuota de Listado en la BMV⁽¹⁾	\$688,414.84	\$110,146.37	\$798,561.21
6. Asesores Legales	\$1,901,477.00	\$304,236.32	\$2,205,713.32
7. Agente Estructurador	\$7,000,000.00	\$1,120,000.00	\$8,120,000.00
8. Honorarios Representante Común	\$95,000.00	\$15,200.00	\$110,200.00
Total de Gastos Relacionados con la Oferta	\$25,255,793.84	\$3,749,582.69	\$29,005,376.53
Recursos Netos de la Colocación	-	-	\$1,970,994,623.47

⁽¹⁾ La cuota de listado de BMV fue calculada considerando los días restantes del año calendario al momento de la emisión.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

VI. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

(a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple será el representante común de los Tenedores y mediante su firma en el Título que documenta la Emisión ha aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el Título que documenta la Emisión y que se reproducen en este Suplemento Informativo.

El Representante Común tendrá, entre otros, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título que ampara la Emisión y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora, del Asesor y Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Asesor y Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común, 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 y ejecutar sus decisiones;
- i. 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;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la Emisora, a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título que ampara la Emisión;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título que documenta la Emisión y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, del Asesor y Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que la Emisora, el Asesor y Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título que documenta la Emisión;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el Título que ampara la Emisión o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Título que documenta la Emisión y los Documentos de la Emisión;
- s. 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 Asesor y 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, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

- t. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí 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 (u) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;
- u. 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;
- v. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Asesor y Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

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, Asesor y 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 Asesor y 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 y cuando lo considere necesario, 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 salvo casos de urgencia. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a 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 nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos 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 ley y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

VII. ASAMBLEAS DE TENEDORES

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que este señale al efecto.
- c) Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o en la dirección que se señale en la convocatoria correspondiente en el domicilio social del Emisor.
- d) El Emisor o los Tenedores que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.
- f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los

Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- g) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro Representante Común;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento Informativo u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la Emisión.
- h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- i) Para concurrir en las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su

costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- l) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

El Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser modificado mediante el consentimiento del Fiduciario y el Representante Común, sin el consentimiento de los Tenedores siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común; (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia o regulación de cualquier agencia o autoridad federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local; y (iv) en caso de existir un error evidente en la redacción de alguna cláusula o disposición del Título. El Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario y el Representante Común cualquier modificación de conformidad con lo antes señalado, el Fiduciario con seis Días Hábiles previos a la celebración del mismo deberá publicar los cambios previamente mencionados a los Tenedores, a través de EMISNET. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la Asamblea de Tenedores.

VIII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento Informativo:

Alonso Rojas Dingler de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616, como Emisor.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente.

Miguel Aliaga Gargollo y Laura Nelly Lozano Romero de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., como Administrador.

Luis Roberto Quintero Letayf de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Alberto Moreno Arnáiz de Fitch México, S.A. de C.V. como agencias calificadoras.

Martha Marrón Sandoval y Daniel González Hernández de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediario Colocador.

Nathan Moussan Farca y Roberto Cayetano Jimenez Celorio de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver como Intermediario Colocador.

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

Mónica Jiménez Labora Sarabia y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores.

Guillermo Uribe Lara, Adrián Gay Lasa y Jorge Enrique González Carlini de Holland & Knight México, S.C., como asesor legal externo.

Lizette Chang y García es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizada en las oficinas del Asesor y Administrador 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 lizette.chang@fibrainn.mx.

Asimismo, podrá contactarse (i) al Fiduciario Emisor, a través de Alonso Rojas Dingler, al teléfono +52 (55) 5201-8080 y al correo electrónico alonso.rojas@db.com y (ii) al Representante Común, a través de Mónica Jiménez Labora Sarabia al teléfono +52 (55) 5063 3978 y al correo electrónico mjimenezlabora@cibanco.com.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

IX. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentado ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitido el 1 de agosto de 2016, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y (iii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al tercer trimestre de 2017 presentado ante la BMV el 26 de octubre de 2017, respectivamente, mismo(s) que puede(n) ser consultado(s) en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx.

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

X. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Nuestro Comité Técnico

De conformidad con las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores de los CBFIs que tuvo lugar el pasado 28 de abril de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso se encuentra integrado de la siguiente manera⁽¹⁾:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo ⁽²⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Víctor Zorrilla Vargas	No	Diego Zorrilla Vargas	Masculino	4	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
	Joel Zorrilla Vargas	No	Daniel Arán Cárdenas	Masculino	4	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
3	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Alejandro Leal-Isla Garza	Masculino	4	Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

						• Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
4	José Gerardo Clariond Reyes-Retana	No	José Pedro Saldaña Lozano	Masculino	4	Operadora de Vivienda Monterrey, S. de R.L. de C.V. Punta la Boca Grupo Cuprum, S.A.P.I. de C.V. Banco Bancrea Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
5	Juan Carlos Hernáiz Vigil	No	Ma. Fernanda Hernáiz Lozano	Masculino	4	Agave Capital Te Creemos Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
6	Roberto Jaime Dotson Castrejón	No	José Pedro Valenzuela Rionda	Masculino	4	Corporación Actinver RyJ Construcciones, S.A. de C.V.

						Robbrun, S.A. de C.V. Grupo Hotelero Prisma ⁽³⁾ : • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
7	Adrián Jasso	No	Roberto S. Woldenberg	Masculino	4	Promotora Ambiental S.A.B. de C.V. Wedderspoon Organic Torrecom Partners CTG Preferred Services Grupo Hotelero Prisma ⁽³⁾ : • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
8	Santiago Pinson Correa	No	Juan Carlos Calderón Guzmán	Masculino	2	Fibra Monterrey
9	Marcelo Zambrano Lozano	Si	N/A	Masculino	3	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM

						Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma⁽³⁾: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
10	Adrián Enrique Garza de la Garza	Si	N/A	Masculino	4	Cáritas de Monterrey ABP
11	Alberto Rafael Gómez Eng	Si	N/A	Masculino	4	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
12	Everardo Elizondo Almaguer	Si	N/A	Masculino	4	Grupo Financiero Banorte ⁽³⁾ Afore XXI-Banorte Cemex Grupo Senda Rassini; Autlán Coca-Cola-Femsa (Miembro del Consejo Consultivo)
13	Héctor Medina Aguiar	Si	N/A	Masculino	4	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independiente) Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial)

						Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo) Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
--	--	--	--	--	--	--

(1) Los miembros del Comité Técnico cuentan son designados de conformidad con la sección “9.1.1. Creación del Comité Técnico” del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección “9.1.24. Facultades del Comité Técnico” del Fideicomiso.

(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.

(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará acabo nuestro Administrador, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puestos de los directivos de nuestro Administrador (Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.):

	Nombre	Cargo	Sexo ⁽¹⁾	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	60	4	28 años	N/A
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Finanzas	Masculino	48	2	8 años	N/A
3	Laura Nelly Lozano Romero	Director Jurídico	Femenino	51	4	19 años	N/A
4	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	51	3	28 años	N/A
5	Alejandro Javier Leal Isla Garza	Director de Gestión y Planeación Financiera	Masculino	50	4	18 años	N/A
6	Lizette Chang Y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	4	5 años	N/A

(1) El 67% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino y 33% son del sexo femenino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus equipo directivo.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) "IFRS 9 - Instrumentos Financieros" e "IFRS 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018, así como la "IFRS 16 - Arrendamientos", en vigor a partir del 1 de enero de 2019, podría originar que su implementación represente impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales; sin embargo, aun cuando la administración de Fibra Inn prevé que dicho impacto no sea significativo, continúa en el proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos finales que implicarán la aplicación de éstas nuevas Normatividades.

Podría adicionalmente existir una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del ejercicio 2018 y, en su caso 2017, con respecto la información financiera divulgada en ejercicios anteriores.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

XI. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

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

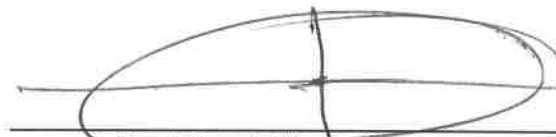


Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

El Administrador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.¹



Por: Miguel Ariaga Gargollo
Director de Finanzas



Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

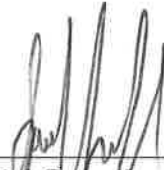
¹ Firman el Director de Finanzas y el Director Jurídico del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con los cargos equivalentes.

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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



Por: Daniel González Hernández
Apoderado



Por: Alejandra González Canto
Apoderado

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



Por: Nathan Moussan Farca
Apoderado

El Representante Común

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Apoderado



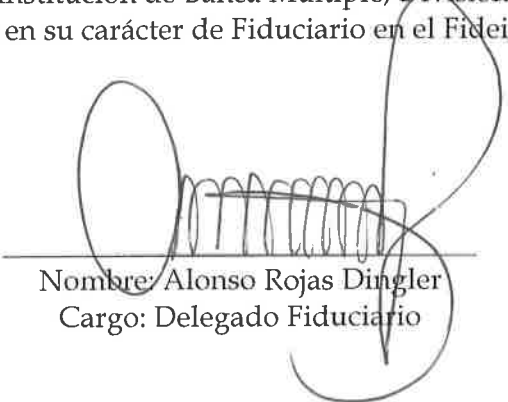
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor

Cargo: Apoderado

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, revisó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éstos no tienen conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616.



Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

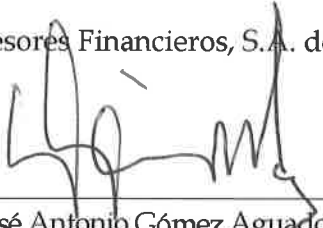


Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Agente Estructurador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora o el patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error de los inversionistas.

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



Por: José Antonio Gómez Aguado
Representante Legal

XII. ANEXOS.

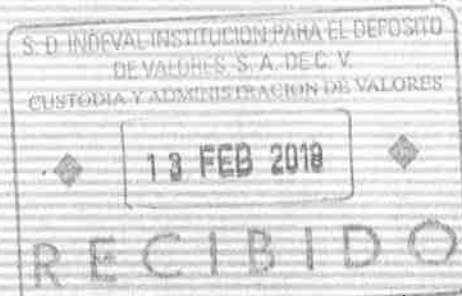
Anexo 1 - Título que ampara la Emisión

Anexo 2 - Dictámenes de calidad crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras

Anexo 3 - Opinión legal

Anexo 4 - Estados Financieros - Se incorporan por referencia (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentado ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitiendo el 1 de agosto de 2016, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y (iii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al tercer trimestre de 2017 presentado ante la BMV el 26 de octubre de 2017, respectivamente, mismo(s) que puede(n) ser consultado(s) en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx.

ANEXO 1
TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN



**TÍTULO
QUE AMPARA
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

FINN 18

**TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616**

**Ampara 20,000,000 (veinte millones)
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
POR UN MONTO TOTAL DE
\$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).**

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/1616 (el "Emisor" o la "Emisora"), se obliga a pagar \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la fracción IV del artículo 63 de dicho ordenamiento legal.

La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficios número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 y 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679-4.15-2015-020-03.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la asamblea ordinaria de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FINN 13 (los "CBFIs") celebrada el 4 de septiembre de 2015 y bajo los términos aprobados en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de octubre de 2017.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Aquellos términos con mayúscula inicial utilizados en este Título que no se encuentren definidos en la presente sección, tendrán el mismo significado asignado a dichos términos en el prospecto de colocación y suplemento informativo correspondientes.

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. Banco Independiente: significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Representante Común.
- d. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- e. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Décima Novena del presente Título.
- f. CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FINN 13" emitidos por el Emisor.
- g. Certificados Bursátiles Fiduciarios: significa los títulos de crédito al portador de los denominados certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- h. Circular Única de Emisoras: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.
- i. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- j. Cotizaciones de los Bancos Independientes: significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por la Emisora de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 2:30 pm hora de la Ciudad de México, el tercer Día Hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.
- k. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.
- l. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- m. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- n. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- o. Día Hábil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- p. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- q. Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

- r. Emisión: significa la presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- s. Emisión del M Bono Comparable: significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.
- t. Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso.
- u. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la sección Cuarta del presente Título.
- v. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.
- w. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Sexta del presente Título.
- x. Fideicomiso: significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616, celebrado por la Emisora y el Fideicomitente el 23 de octubre de 2012, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
- y. Fideicomitente: significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
- z. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- aa. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- bb. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- cc. Indeval: significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- dd. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de

asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente formula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICDt = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UOt = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la Emisora.

ee. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;

- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- ff. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- gg. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- hh. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- ii. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- jj. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- kk. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal a pagar en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- ll. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión, con carácter revolvente, en el entendido que el monto conjunto de las emisiones en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.
- mm. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- nn. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- oo. Precio de Amortización Anticipada: tendrá el significado que se atribuye a dicho término en la cláusula Décima Séptima del presente Título.
- pp. Precio del M Bono Comparable: significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio de las Cotizaciones de los Bancos Independientes.
- qq. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.
- rr. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por el Monto Máximo Autorizado del Programa, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la

CNBV mediante oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2015-020.

- ss. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- tt. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.
- uu. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- vv. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- ww. Tasa de M Bono: significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono Comparable, asumiendo un precio para la Emisión del M Bono Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.
- xx. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- yy. Título: significa el presente título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- zz. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- aaa. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.
- bbb. Unidades de Inversión: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA. Monto de la Emisión. El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), representado por 20,000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador.

TERCERA. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El valor nominal de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

CUARTA. Fecha de Emisión. La Fecha de Emisión del presente Título es el 14 de febrero de 2018.

QUINTA. Lugar de la Emisión. El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en la Ciudad de México.

SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión. La vigencia de la presente Emisión será de 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días contados a partir de la Fecha de Emisión, por lo que su fecha de vencimiento será el 2 de febrero de 2028 (la "Fecha de Vencimiento").

SÉPTIMA. Destino de los Recursos. Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título, serán destinados para: (i) liquidar los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 que sean adquiridos por la Emisora a través de una oferta pública de adquisición, (ii) pagar los intereses correspondientes a los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 generados y no pagados a la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición, (iii) pagar los gastos, comisiones y honorarios necesarios para realizar dicha oferta pública de adquisición y (iv) el excedente de los recursos serán utilizados para usos corporativos generales, dentro de los que se encuentran los siguientes conceptos enunciativos más no limitativos: (a) realizar adquisiciones de nuevas propiedades de tiempo en tiempo y conforme a las oportunidades se presenten y (b) desarrollo de proyectos o CAPEX para el mantenimiento de nuestra Cartera.

OCTAVA. Fines del Fideicomiso. A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso:

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

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

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

a).- Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b).- Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c).- Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;

d).- En atención a lo señalado en los incisos a, b y c anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;

e).- Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores, y en caso de la primera Emisión, conforme lo establezca el Comité Técnico;

f).- Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g).- Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

h).- Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y, en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el 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 Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

j).- Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Asesor, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

k).- Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

l).- Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

m).- Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;

n).- Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

o).- Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el Fideicomiso;

p).- Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

q).- Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

r).- Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;

s).- Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Asesor;

t).- Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

u).- Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al 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 Fideicomiso;

w).- Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;

x).- Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según corresponda;

y).- Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

z).- Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;

aa).- En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34-treinta y cuatro y 36-treinta y seis del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;

bb).- Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

cc).- Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

dd).- Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados

(incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

ee).- Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;

ff).- Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" ("PFIC") para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

gg).- Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

hh).- Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;

ii).- Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

jj).- En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

kk).- Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable el lo conducente el artículo 56 de la LMV;

ll).- En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el 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 Fideicomiso, en un margen no mayor a 10-diez Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

nn).- Proporcionar acceso irrestricto al Asesor, al Administrador, o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

oo).- En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;

pp).- Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y

qq).- En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables."

NOVENA. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra con:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
- c. Con los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
- h. Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;

- i. En su caso, con lo 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 Fideicomiso;
- k. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente sección; y
- n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

DÉCIMA. Amortización de Principal. El Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagará en un solo pago en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos.

DÉCIMA PRIMERA. Intereses. De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Segunda del presente Título, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.93% (nueve punto noventa y tres por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días que integren dicho Período de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión (expresada en porcentaje).

PL = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad en el Pago de Intereses. El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 182 (ciento ochenta y dos) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	14 de febrero de 2018	15 de agosto de 2018	182
2	15 de agosto de 2018	13 de febrero de 2019	182
3	13 de febrero de 2019	14 de agosto de 2019	182
4	14 de agosto de 2019	12 de febrero de 2020	182
5	12 de febrero de 2020	12 de agosto de 2020	182
6	12 de agosto de 2020	10 de febrero de 2021	182
7	10 de febrero de 2021	11 de agosto de 2021	182
8	11 de agosto de 2021	09 de febrero de 2022	182
9	09 de febrero de 2022	10 de agosto de 2022	182
10	10 de agosto de 2022	08 de febrero de 2023	182
11	08 de febrero de 2023	09 de agosto de 2023	182
12	09 de agosto de 2023	07 de febrero de 2024	182
13	07 de febrero de 2024	07 de agosto de 2024	182
14	07 de agosto de 2024	05 de febrero de 2025	182
15	05 de febrero de 2025	06 de agosto de 2025	182
16	06 de agosto de 2025	04 de febrero de 2026	182
17	04 de febrero de 2026	05 de agosto de 2026	182
18	05 de agosto de 2026	03 de febrero de 2027	182
19	03 de febrero de 2027	04 de agosto de 2027	182
20	04 de agosto de 2027	02 de febrero de 2028	182

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente (exceptuando la última Fecha de Pago de Intereses, en cuyo caso el pago se realizaría el Día Hábil inmediato anterior), sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días.

Para efectos del presente Título, por “Periodo de Intereses”, se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

DÉCIMA TERCERA. Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del Principal o de los intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

DÉCIMA CUARTA. Divulgación de los Intereses y Principal a Pagar. El Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, determinará y dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de intereses: (i) por escrito a la Emisora, a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el Monto de Principal pagadero: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal. El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, así como en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Título (salvo que sea un día inhábil en cuyo caso se pagará el siguiente Día Hábil sin que se considere un incumplimiento), respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por el Emisor a través del Representante Común. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago, Derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgan a sus Tenedores y Garantía. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título serán pagados únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, ni el Fiduciario ni el Fideicomitente respaldarán con su propio patrimonio el pago de la presente Emisión.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgan a sus Tenedores e incorporan y representan el derecho de recibir el pago del Monto de Principal y del Monto de Intereses, o cualquier otra cantidad prevista, en los términos y de conformidad con el presente Título.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFIs.

DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria y Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que al Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, la Emisora, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses

devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier momento, previo al 5 de agosto de 2026, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

Cuando la Emisora amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir del 5 de agosto de 2026, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

Asimismo, la Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

DÉCIMA OCTAVA. Vencimiento Anticipado. En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, sean previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Día Hábil siguiente a aquel en que la Emisora reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo el Representante Común, en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado dar aviso a la BMV, a través de los medios que ésta última determine, incluyendo el Sistema Electrónico de

Envío y Difusión de Información EMISNET y por escrito al Indeval o a través de los medios que, en su caso, determine.

DÉCIMA NOVENA. Causas de Vencimiento Anticipado. Se considera que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado en los siguientes casos:

1. *Falta de pago de intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la Emisión distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
3. *Incumplimiento de otras obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda o (ii) se declara el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue a la Emisora a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
4. *Liquidación.* Si se ordena la liquidación del Fideicomiso por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admite por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$20,000,000.00 (veinte millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las

mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
7. *Cancelación de inscripción.* Si la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, sean previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Día Hábil siguiente a aquel en que la Emisora reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo el Representante Común dar aviso a la BMV, a través de los medios que ésta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval o a través de los medios que, en su caso, determine.

Para efectos de lo anterior, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común haga entrega del aviso al Emisor, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común.

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

VIGÉSIMA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado; exceptuando el precio colocación, su fecha de emisión y su plazo de vigencia). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.
- b) El monto máximo de los CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.
- c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de

Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales.

- d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.
- e) Ni la emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.
- g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal dependiendo de las condiciones de mercado.

VIGÉSIMA PRIMERA. Representante Común. El Representante Común para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable. Igualmente, el Representante Común, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el presente Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de la Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia de la Emisión y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora, del Asesor y Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Asesor y Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común, 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 y ejecutar sus decisiones;
- i. 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;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la Emisora, a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, del Asesor y Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el

entendido que la Emisora, el Asesor y Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea 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, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- s. 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 Asesor y 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 éste, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

- t. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí 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 (u) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;
- u. 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;

- v. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Asesor y Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

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 mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Asesor y 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 Asesor y 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 y cuando lo considere necesario, 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 salvo casos de urgencia. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a 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 nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el presente Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos 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 ley y al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de la Asamblea de Tenedores. A las asambleas de tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que éste señale al efecto.
- c) Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o en la dirección que se señale en la convocatoria correspondiente en el domicilio social del Emisor.
- d) El Emisor o los Tenedores que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.

f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

g) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:

- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
- iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme a este Título.

- h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- i) Para concurrir en las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- l) No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

El Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser modificado mediante el consentimiento del Fiduciario y el Representante Común, sin el consentimiento de los Tenedores siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común; (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden,

opinión, sentencia o regulación de cualquier agencia o autoridad federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local; y (iv) en caso de existir un error evidente en la redacción de alguna cláusula o disposición del Título. El Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario y el Representante Común cualquier modificación de conformidad con lo antes señalado, el Fiduciario con seis Días Hábiles previos a la celebración del mismo deberá publicar los cambios previamente mencionados a los Tenedores, a través de EMISNET. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la Asamblea de Tenedores.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIGÉSIMA TERCERA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario frente a los Tenedores. El Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- f. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- g. Responder civilmente, en su calidad de Fiduciario, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
- h. El Fiduciario deberá 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 del Fideicomiso, 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;

i. Divulgación y entrega de información:

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
- (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
- (iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "*Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer*" establecidas en el presente Título, a la fecha de dichos estados financieros.
- (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- (v) Deberá entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Asesor y Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión;

j. Grado y prelación de pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley;

k. Limitaciones en la contratación de Deuda:

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluble*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(iii) *Servicio de la Deuda*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos

netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus

Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) *Límites a los financiamientos:*

- i. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente 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 del Fideicomiso 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.
 - ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Asesor y Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de tenedores de los CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
 - iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0, 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 del Fideicomiso 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;
1. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias;

m. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
 - (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
 - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora;
- n. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;
- o. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;
- p. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y

un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores; y

- q. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Asesor y Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título.

VIGÉSIMA CUARTA. Obligaciones Fiscales.

(i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018, es decir, a la tasa del 0.46% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;

(ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.;

(iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y

(iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Preferencia de Pago. Conforme a la sección 25.03 inciso (d) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro

de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título.

VIGÉSIMA OCTAVA. Renuncia de Derechos. La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

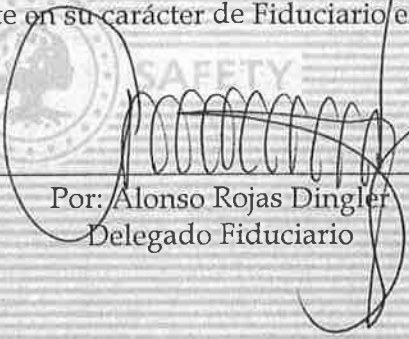
VIGÉSIMA NOVENA. Modificaciones. El Emisor únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la asamblea de Tenedores.

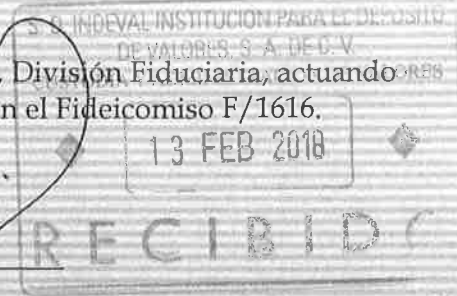
TRIGÉSIMA. Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben, se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, asamblea de Tenedores y/o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

[El resto de la página intencionalmente en blanco]

Fiduciario:

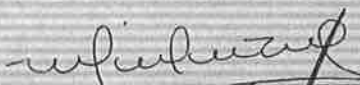
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616.

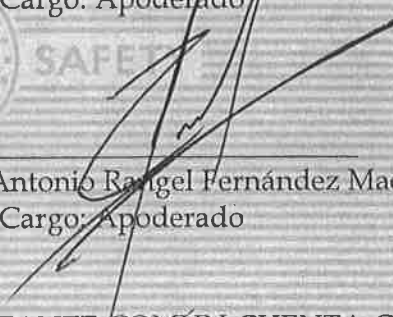
Por: 
Delegado Fiduciario



Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple


Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado


Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Cargo: Apoderado

EL APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTA CON LAS FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ COMO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LE CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FINN 18 emitido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616.

ANEXO 2
DICTÁMENES DE CALIDAD CREDITICIA
OTORGADOS POR LAS AGENCIAS
CALIFICADORAS

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920
México T 81 8399 9100

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88 Piso 10
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

1 de diciembre de 2017

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas
Deutsche Bank Mexico, S.A., Institucion de Banca Multiple,
Division Fiduciaria, en su Carácter de Fiduciario en el
Fideicomiso Irrevocable F/1616 (Fibra Inn)
Av. Ricardo Margain Zozaya No. 605 Piso 1
San Pedro Garza García, Nuevo León, México, C.P. 66267

Estimado Ing. Aliaga,

Re: Calificación de Fitch para la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FINN 18.

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de '**AA-(mex)**' correspondiente a la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra **FINN 18**, por un monto de hasta \$2,000,000,000 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 3,640 días (Tres Mil Seiscientos Cuarenta días) equivalente a aproximadamente 10 (diez) años, que será emitida a tasa fija, en moneda nacional, de Deutsche Bank Mexico, S.A., Institucion de Banca Multiple, Division Fiduciaria, en su Carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable F/1616 (Fibra Inn), a efectuarse al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente, autorizado mediante oficio número 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto acumulado de hasta \$5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS) o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.

La definición de la calificación es la siguiente:

'AA-(mex)': Las calificaciones nacionales '**AA**' indican una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta de Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

--'Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas', publicada en septiembre 14, 2017.

--'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en marzo 27, 2017.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchratings.mx.

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación

razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo o título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta, en ninguna instancia, en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora.

La calificación puede ser incrementada, bajada, retirada o colocada en Observación debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre Fitch y cualquier usuario de la calificación.

En esta carta “**Fitch**” significa Fitch México, S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dichas entidades.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,
Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior



Rogelio González González
Director

Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) FINN 18, cuyos recursos netos serán destinados para liquidar los CBFs con clave de pizarra FINN 15, los intereses devengados no pagados a la fecha de liquidación de los CBFs FINN 15 y usos corporativos generales, se fundamenta en lo siguiente:

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

La calificación de Fibra Inn incorpora su perfil de negocios enfocado al segmento de hospedaje, calidad buena del portafolio de activos y niveles adecuados de ocupación para la industria hotelera. También toma en cuenta la expectativa de que el indicador de apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) se mantenga en un rango de 4.0 veces (x) a 5.0x en el mediano plazo, que la cobertura de intereses esté en alrededor de 3.0x y que los niveles de liquidez sean sólidos. La calificación está limitada por las características de la industria. Las propiedades enfocadas a hospedaje son las que cuentan con el menor plazo de arrendamiento y con estabilidad baja en los flujos de efectivo generado por las operaciones (FGO). Además se contempla en la calificación, el tamaño de Fibra Inn respecto a la industria hotelera en México.

Especialización en el Segmento Hotelero:

La empresa cuenta con un portafolio distribuido entre regiones diferentes y marcas enfocadas principalmente al viajero de negocios. Al 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn poseía 42 hoteles en operación más uno en proceso de *rebranding*, que representan aproximadamente 6,959 cuartos. En los últimos 12 meses (UDM) al cierre de septiembre de 2017, Fibra Inn registró márgenes EBITDA (de acuerdo a los cálculos de Fitch e incluyendo los gastos por adquisiciones) de 27.4%. Fitch anticipa una mejora hasta niveles superiores a 30% derivada de la estabilización de varias de las propiedades adquiridas recientemente y la reducción en gastos por adquisiciones.

Ocupación Alta y Tarifas Competitivas:

Al 30 de septiembre de 2017, los niveles de ocupación de Fibra Inn fueron de alrededor de 61.6%; muy similar al 60.5% de ocupación reportado en el mismo período de 2016 y son superiores a los registrados a nivel nacional en el segmento de ciudades, de acuerdo a la Secretaría de Turismo (Sectur), de aproximadamente 55.8% en el periodo enero-septiembre de 2017. El crecimiento de Fibra Inn y la demanda hotelera del segmento de hospedaje por negocios, en el cual se enfoca la empresa, son impulsados por el desempeño industrial en México y, a su vez, asociados con la actividad de exportación a Estados Unidos. Las regiones en las cuales Fibra Inn prevé concentrar su presencia son aquellas con un crecimiento atractivo como las asociadas a las industrias automotriz, aeroespacial y electrónica.

Industria Hotelera Mexicana Fragmentada:

Con respecto al número de cuartos disponibles en la República Mexicana (380,531 cuartos disponibles promedio diario al 30 de septiembre de 2017) reportados por la Sectur, FINN representa alrededor de 1.8%. En opinión de Fitch, una diversificación mayor en el número de propiedades y en su ubicación fortalecería el perfil de negocios de Fibra Inn. Al cierre de 2016 y durante los UDM terminados en septiembre de 2017, aproximadamente el 25% de los ingresos se concentraban en cinco hoteles. Las calificaciones también incorporan la trayectoria en el sector hotelero mexicano del grupo fundador de Fibra Inn, que cuenta con más de 30 años de experiencia.

Indicadores Crediticios Adecuados:

Fitch prevé que el apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA, conforme a cálculos de Fitch) de Fibra Inn estará en un rango de 4.0x a 5.0x en los próximos 24 a 36 meses. A UDM al 30 de septiembre de 2017, este indicador resultó en 4.2x. Fitch espera que el indicador de cobertura de intereses (EBITDA, de acuerdo a cálculos de Fitch, a gasto por intereses brutos) esté en rangos de 3.0x aproximadamente.

Liquidez y Estructura de Capital:

Incorporado como aspecto positivo en la calificación está el acceso demostrado por Fibra Inn a los mercados de capitales y al bancario. Durante 2016 Fibra Inn emitió CBFs por MXN1,000 millones. Los recursos provenientes de la emisión fueron destinados al pago de deuda bancaria, la inversión en hoteles del portafolio actual, así como para la inversión en hoteles nuevos a través del esquema “Fábrica de Hoteles”. La compañía mantiene una postura conservadora con respecto a mantener por debajo de 30% la razón de deuda a total de activos (LTV por sus siglas en inglés); anteriormente el objetivo de la administración era conservar este indicador en alrededor de 33%. Fibra Inn no enfrenta vencimientos importantes de deuda hasta 2021, cuando llegan a término los CBs FINN15 por MXN2,875 millones. La emisión de CBFs FINN 18 propuesta extendería, en su caso, el perfil de vencimientos de la Fibra.

RESUMEN DE DERIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN

La calificación de Fibra Inn refleja su portafolio diversificado, con presencia en 15 estados del país y con marcas diversificadas que le permiten prestar servicios hoteleros a distintos segmentos: servicios limitados, servicio selecto, servicio completo y de estancia prolongada. El portafolio actual de Fibra Inn está compuesto por 43 hoteles con 6,959 cuartos, valores que son modestos para el tamaño de la industria hotelera mexicana, y comparados con otros operadores listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Fibra Inn está enfocada actualmente a los destinos urbanos y al viajero de negocios. Las tasas de ocupación de Fibra Inn de 62.4% al cierre de 2016 están por arriba de las reportadas por la secretaria de Turismo para el segmento de ciudades de 56.1%.

La calificación de Fibra Inn incorpora el portafolio amplio de 18 marcas operadas por la fibra mediante acuerdos con cadenas hoteleras internacionales. De igual forma, considera su estructura de propiedad de inmuebles y el porcentaje alto de estos que están libres de gravámenes. Asimismo, incorpora un margen de EBITDA (calculado por Fitch) superior a 30% en el horizonte de proyección.

Al 30 de septiembre de 2017, Grupo Posadas [BB+(mex) perspectiva Estable] reportó un portafolio de 158 hoteles con un total de 25,113 cuartos disponibles. Los hoteles de Posadas están ubicados en destinos urbanos y turísticos con aproximadamente 83% de las habitaciones en destinos urbanos. Grupo Posadas opera siete marcas propias bien posicionadas con las que ofrece habitaciones dentro de la gama de lujo, alta, media, económica y de estancia prolongada.

La presencia de Grupo Posadas en destinos turísticos le permite registrar niveles de ocupación más elevados de 67.3% al cierre de 2016; el promedio de tasas de ocupación para playas fue de 65.4% a la misma fecha.

Las fibras con exposición a los sectores comerciales, de oficinas o industriales tienen mayor predictibilidad en los ingresos dado que los contratos de arrendamiento son de mayor duración. Además, las estructuras operativas usualmente muestran márgenes EBITDA superiores a 60%. Fibra Inn está concentrada en el sector hotelero, los inmuebles dedicados a este segmento presentan plazos de arrendamiento menores en base diaria, estacionalidad en las ventas y están más expuestos a los ciclos económicos.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch incorporados dentro de su escenario base de calificación incluyen:

- tasa anual de crecimiento compuesta de alrededor de 9.2% para los ingresos de los próximos 4 años;
- márgenes EBITDA supera 30%;
- flujo de fondos libre (FFL) negativo después de pago de intereses, capex y dividendos por los próximos años;
- deuda neta a EBITDA entre 4.0x y 5.0x en el mediano y largo plazo.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Eventos que podrían influir en la calificación, y derivarían en una acción de calificación positiva incluyen:

- expectativa de diversificación mayor de ingresos por hoteles y zona geográfica para mitigar concentraciones;
- consistencia en la ejecución de la estrategia de crecimiento superando el caso base esperado por Fitch, mientras que fortalece el perfil financiero;

- expectativa de un apalancamiento neto consistentemente inferior a 4.0x, con tendencia a aproximarse a 2.5x;
- expectativa de Fitch de indicador de cobertura de intereses consistentemente por arriba de 3.0x;
- indicador de cobertura de activos libres de gravámenes a deuda no garantizada por arriba de 3.0x de manera sostenida.

Eventos que podrían influir en la calificación, a futuro, y derivarían en una acción de calificación negativa son:

- disminución significativa en las tasas de ocupación, tarifas diarias promedio y RevPar que afecten la rentabilidad y flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;
- un apalancamiento neto sostenido por encima de 5.0x durante varios trimestres consecutivos;
- expectativa de un indicador de cobertura de intereses consistentemente inferior a 2.0x;
- cobertura de activos libres de gravámenes a la deuda no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x;
- razón de pago de dividendos a flujo generado por las operaciones (FGO menos intereses pagados) recurrentemente superior a 100%;
- expectativa de liquidez débil de manera sostenida.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 1 de diciembre de 2017 incluye hasta septiembre 30, 2017.



La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Deutsche Bank Mexico, S.A., Institucion de Banca Multiple, Division Fiduciaria, en su Carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable F/1616 (Fibra Inn) y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.

Ciudad de México a 1 de diciembre de 2017

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas
Fibra Inn
Av. Piso 28, Paseo de La Reforma
Norte 342, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06600, Ciudad de México.

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para la Emisión con clave de pizarra FINN 18 (la Emisión) a ser emitida.

La calificación asignada de AA+ significa que el emisor o emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio en escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación

La calificación de la emisión con clave de pizarra FINN 18 se basa en la calificación corporativa de la Empresa de HR AA+ con Perspectiva Estable, ratificada el 18 de mayo de 2017. La calificación se basa en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que mostró la Empresa en los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2017 (3T17), por arriba de lo esperado por HR Ratings en las proyecciones realizadas el 18 de mayo de 2017. La Empresa es capaz de generar niveles de DSCR estables aún bajo un escenario de estrés, brindando una Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) acumulada para el periodo proyectado de 2017 a 2019 de 2.5 veces (x) en términos de FLE de los UDM al 3T17, además de mostrar una disminución considerable en años de pago de deuda neta a FLE alcanzando niveles de 2.8 años al 3T17 (vs. 15.5 años al 3T16).

La Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) de largo plazo con clave de pizarra FINN 18 se colocará por un monto de hasta por P\$2,000 millones (m) a 10 años. La Emisión se realizará al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con carácter revolvente por P\$5,000m o su equivalente en dólares o en UDIS, con vigencia de 5 años a partir de su autorización con fecha 28 de septiembre de 2015, por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En la siguiente tabla se detallan los principales términos y condiciones de la Emisión. A continuación, se muestra una tabla con las principales características de la emisión FINN 18:

Tabla 1. Características de la Emisión : FINN 18	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo
Clave de Pizarra	FINN 18
Monto del Programa	P\$5,000m o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares moneda de curso legal equivalente en los Estados Unidos de América
Vigencia del Programa	5 años, contados a partir de la fecha de autorización por la CNBV (28 de septiembre de 2015)
Monto de la Emisión	Hasta por P\$2,000m
Vigencia de la Emisión	3,640 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 10 años.
Periodicidad en el Pago de Intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 días
Tasa de la Emisión	Tasa fija por designar
Amortización	En un solo pago a la fecha de vencimiento.
Garantía	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Para el pago de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN15 que sean adquiridos por la Emisora sin que exceda de P\$1,875m, utilizando el excedente para usos corporativos generales.
Intermediarios Colocadores	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en información del Suplemento Preliminar de la Emisión.

Principales Factores Considerados

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings el 18 de mayo de 2017 en donde se evaluaron las métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y uno de estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 2T17 al 4T25. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

Tabla 2. Supuestos y Resultados: (m)					Escenario Base			Escenario de Estrés		
	9M16	9M17	2015	2016	2017P	2018P	2019P	2017P	2018P	2019P
Ingresos Totales	1,325	1,460	1,310	1,798	1,906	2,014	2,195	1,842	1,884	2,032
EBITDA	402	397	345	543	581	621	683	486	501	545
Margen EBITDA 12m	28.2%	30.2%	26.4%	30.2%	30.5%	30.8%	31.1%	26.4%	26.6%	26.8%
Margen NOI 12m	37.1%	36.2%	36.9%	36.7%	36.7%	37.0%	37.3%	36.4%	36.6%	36.8%
Flujo Libre de Efectivo 12m *	120	786	1	506	657	556	531	569	477	509
Deuda Total***	2,188	2,843	1,926	2,842	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849
Deuda Neta	1,855	2,240	1,129	1,993	2,427	2,562	2,030	2,208	2,010	1,727
LTV (Deuda Total / Activo Total)	23.7%	29.8%	21.0%	29.0%	29.8%	30.7%	29.6%	29.2%	29.0%	28.7%
(Cifras UDM)										
Años de Pago (DN / FLE 12m)	15.5	2.8	1,337.3	3.9	3.7	4.6	3.8	3.9	4.2	3.4
Años de Pago (DN / EBITDA 12m)	3.7	4.2	3.3	3.7	4.2	4.1	3.0	4.5	4.0	3.2
DSCR 12m **	2.1	5.4	0.0	4.1	3.6	2.7	2.5	3.1	2.1	2.3
DSCR con caja inicial 12m	9.3	7.7	36.8	10.6	8.2	4.7	3.8	7.7	5.0	6.2

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T17.

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Distribuciones Obligatorias por CBFIs - Capex de Mantenimiento + Diferencia en Cambios.

** Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal).

*** Para el 2014 se refiere al monto dispuesto total de P\$100.0m menos comisiones y gastos relacionados como gastos notariales, abogados y de registro.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Capacidad de generación de FLE.** Al 3T17 Fibra INN alcanzó niveles superiores a los estimados en las proyecciones con un FLE de P\$786m (vs. P\$120m al 3T16). La mejora en FLE y la sana estructura de la deuda le permitió presentar un DSCR de 5.4x al 3T17 (vs. 2.1x al 3T16), así como un DSCR con caja inicial de 7.7x (vs. 9.3x al 3T16).
- **Sólida estructura de deuda.** La totalidad de su deuda es de largo plazo, con vencimiento el 3T21, brindándole flexibilidad para mejorar su generación de FLE para cubrir esta amortización. Por lo anterior, obtuvimos años de pago de deuda neta a FLE inferiores a los estimados en las proyecciones anteriores, presentando 2.8 años al 3T17 (vs. 15.5 años al 3T16).
- **Sano factor ocupación.** Fibra INN cerró al 3T17 con un factor ocupación de 61.9% (vs. 59.9% al 3T16). Esto se debe al proceso de estabilización de los hoteles de reciente apertura, así como la implementación de estrategias para atraer a huéspedes turísticos y no sólo de negocios.
- **Incremento en ingresos debido a la diversificación.** Al 9M17 se observó un incremento del 10.2% en los ingresos consolidados, alcanzando P\$1,460m (vs. P\$1,325m al 9M16), como resultado de los hoteles de reciente apertura que se encuentran en proceso de estabilización. Asimismo, se observó el aumento en habitaciones con un total de 6,959 cuartos al 3T17 (vs. 6,713 cuartos al 3T16) impactando de forma positiva los ingresos.
- **Operación de sus hoteles bajo 14 marcas globales y 4 marcas nacionales reconocidas.** Lo anterior representa una fortaleza debido a los programas de fidelidad que maneja cada marca, así como a los estándares que FINN debe mantener para continuar con dichas marcas.
- **Experiencia profesional del Comité Técnico y el equipo administrativo.** El Comité Técnico presenta una experiencia acumulada de aproximadamente 427 años, mientras el equipo administrativo presenta una experiencia acumulada de 163 años y 110 años dentro de la industria hotelera.

La calificación de la emisión con clave de pizarra FINN 18 se basa de igual forma en la sana estructura que presenta la deuda, al ser la totalidad de largo plazo, con vencimiento en el 3T21. Asimismo, se consideró el incremento y la diversificación en los ingresos como resultado de la experiencia profesional del Comité Técnico y el equipo administrativo, así como la mejora en ingresos por hospedaje al alcanzar un total de 6,959 cuartos al 3T17 (vs 6,713 cuartos al 3T16). Finalmente, se considera el portafolio de marcas que el Fideicomiso opera en sus hoteles, siendo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional. Es

importante señalar que los recursos correspondientes a esta Emisión serán utilizados para refinanciar la FINN 15, mejorando el plazo de duración de la deuda total de Fibra Inn.

Los ingresos financieros consolidados para los 9M17 de Fibra Inn mostraron un alza de 10.2% alcanzando P\$1,460m (vs. P\$1,325m al 9M16). Este incremento corresponde en primer lugar, al aumento observado al 9M17 de 10.6% en los ingresos por hospedaje por P\$1,392m (vs. P\$1,259m al 9M16) como resultado de la mejora en comercialización, así como la sustitución de viajeros de negocio por viajeros de placer en temporadas de menor actividad económica; cabe resaltar que los ingresos por concepto de hospedaje representan el 94.9% sobre el total de los ingresos consolidados. En segundo lugar, los ingresos por arrendamiento presentaron un crecimiento del 3.2% cerrando en niveles de P\$68m (vs. P\$66m al 9M16), con lo cual representan el 5.1% del total de los ingresos. Hay que recordar que estos ingresos involucran se refieren a la renta de salas de junta, salones y restaurantes, coffee breaks, restaurantes y algunos locales comerciales.

En términos de EBITDA, el cual incluye a los gastos de adquisición, se observó una disminución de -1.4% alcanzando al 9M17 P\$397m (vs. P\$402m al 9M16); esta disminución fue principalmente por el incremento en gastos de adquisición. Se observó un aumento en los niveles de margen EBITDA alcanzando para los primeros 9M17 un nivel de 30.2% (vs. 28.2% al 9M16). Este incremento ha sido resultado de la eficiencia presentada en los gastos de administración por la implementación de SAP y la internalización de la administración, permitiendo el aumento en el margen EBITDA. Durante los 9M17, la generación de NOI creció 27.4%, alcanzando niveles de P\$676m al 9M17 (vs. P\$530m al 9M16). Esto se debe al crecimiento en los ingresos por una tarifa promedio diaria superior, así como por la mejora en el factor de ocupación. Considerando los niveles de NOI al 9M17, obtenemos un margen NOI de 36.2% (vs. 37.1% al 9M16), respectivamente. La disminución en el margen NOI se explica por una mayor inversión en estrategias comerciales, al buscar expandir su mercado y tratar de captar viajeros de ocio y/o placer en los hoteles ubicados en ciudades turísticas.

A la fecha del presente comunicado Fibra Inn opera 6,959 cuartos (vs. 6,713 cuartos al 3T16), de los cuales 145 se encuentran en conversión de marca. Dichos cuartos están distribuidos entre 42 hoteles en operación más uno en proceso de rebranding. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra realizando inversiones en tres propiedades bajo el modelo externo de Fábrica de Hoteles, para que al término del 2017 aumente el total de cuartos en 633 cuartos nuevos. Al 3T17, Fibra Inn se encuentra en negociación para la adquisición del Hotel Westin Monterrey. Hay que mencionar que al cierre del 3T17 existían 2 hoteles que no estaban operando en su plena capacidad: Casa Grande Ciudad Juárez y Holiday Inn México Coyoacán. El primero se encuentra sin operar por un proceso de ampliación y conversión a la marca Holiday Inn, mientras que el segundo paró sus operaciones por el sismo ocurrido el 19 de septiembre. A la fecha, Holiday Inn México Coyoacán ya reanudó totalmente sus operaciones y únicamente presentó afectaciones físicas que serán resarcidas con el seguro de la propiedad en los meses subsecuentes, sin que presentara daños estructurales.

La deuda total al 3T17 ascendió a P\$2,843m (vs. P\$2,188m al 3T16), debido a la reapertura por P\$1,000m de la emisión con clave de pizarra FINN 15 en octubre de 2016. Considerando el efectivo y equivalentes, obtenemos una deuda neta por P\$2,240m al 3T17 (vs. P\$1,855m al 3T16), representando un incremento de 20.8% al 9M17. Es importante destacar que la totalidad de la deuda tiene vencimiento a largo plazo al 3T21. Se espera que el nivel de deuda total aumente hasta P\$3,000m posterior a la colocación de la FINN 18 por P\$2,000m, la cual se utilizará para sustituir la FINN 15, ampliando el plazo de vencimiento de la deuda total hasta 2027.

En términos de FLE, al 9M17 la Empresa realizó un mejor manejo en las cuentas de capital de trabajo, lo que permitió alcanzar un monto de P\$786 (vs. P\$120 a los 9M16). Asimismo, este incremento en el FLE permitió tener una mejora en niveles de DSCR estables aún bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2017 a 2019 de 2.5x. Estos niveles nos arrojan años de pago de deuda neta a FLE y EBITDA de 2.8 años y 4.2 años al 9M17 (vs. 15.5 años y 3.7 años al 9M16). Asimismo, si comparamos los años de pago de deuda neta a FLE, obtenemos menores niveles que los esperados en las proyecciones de HR Ratings, debido a una deuda neta inferior por niveles de caja superiores y una mayor generación de FLE.

De la misma manera, el incremento de FLE erogó un resultado positivo con respecto a la deuda neta a FLE al 9M17 pasando a 2.8 años (vs. 15.5 años al 9M16). De igual forma, se toma en cuenta la sana estructura que presenta la deuda, al ser la totalidad de largo plazo, con vencimiento en el 3T21. Por otro lado, Fibra Inn tiene la política de distribuir el excedente de la diferencia entre el Resultado Financiero Neto (RFN) y el flujo de operación ajustado, lo cual ha dado como resultado el pago de distribuciones mayores a las obligadas por ley, distribuyendo en los UDM P\$395m a los UDM al 3T17 (vs. P\$318m a los

UDM del 3T16). En caso de continuar con esta tendencia, la generación de flujo de efectivo podría verse afectada para cubrir sus obligaciones de deuda.

HR Ratings estima en sus proyecciones para el periodo 2017-2025 que la generación de FLE se incrementará conforme los resultados operativos continúen mejorando por medio del crecimiento esperado en los ingresos y las eficiencias en los gastos por la internalización de la administración. Los ingresos crecerán conforme se lleve a cabo el plan de inversión, el cual incluye la conversión del hotel Arriva Express a AC Hotel, la ampliación de tres hoteles y el desarrollo y posterior adquisición del JW Marriott Monterrey y el Marriott Aeropuerto Monterrey, vía el esquema de negocio denominado la Fábrica de Hoteles. Para llevar a cabo su plan de expansión y el refinanciamiento de la emisión FINN 15 en el 3T21, se espera que el Fideicomiso incurra en mayor deuda a partir de 2021. Adicionalmente, se contempla que en 2019 y 2021 lleven a cabo una colocación de capital.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Esta carta calificación para FINN 18 sustituye a la carta calificación entregada el 9 de noviembre de 2017 por parte de HR Ratings.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,


Luis R. Quintero
Director de Deuda Corporativa / ABS
HR Rating

Anexos – Escenario Base

Nota: estas proyecciones corresponden a la última acción de calificación el 18 de mayo de 2017, habiendo sido actualizados los anexos al 3T17.

Escenario Base: Balance en Pesos Nominales (millones)																
	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P		3T16	3T17
ACTIVOS TOTALES	4,882	7,560	9,188	9,790	9,545	9,268	9,624	9,363	10,974	10,620	10,229	9,898	9,629		9,244	9,530
Activo Circulante	686	1,483	1,603	1,349	801	636	1,145	1,014	2,383	1,086	818	688	399		1,001	887
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	386	1,107	797	849	422	287	819	705	2,101	834	590	378	215		334	603
Cuentas por cobrar a Clientes	50	120	292	177	180	185	191	197	205	215	218	202	174		278	188
Impuestos por recuperar	151	247	408	310	190	155	126	103	67	28	0	0	0		378	92
Impuestos por recuperar y otros	0	9	8	13	9	9	9	9	9	9	9	9	9		11	4
Activos no-Circulantes	4,296	6,077	7,685	8,441	8,744	8,632	8,479	8,339	8,691	9,634	9,411	9,310	9,230		8,243	8,643
Cuentas y Documentos por Cobrar	0	17	25	37	38	40	41	43	45	40	48	50	52		37	109
Inversiones en Subsidiarias N.C. ¹	0	0	0	104	340	395	400	410	383	0	0	0	0		0	120
Plantas, Propiedad y Equipo (Neto)	4,296	6,041	7,623	8,211	8,272	8,092	7,918	7,755	8,039	9,331	9,193	9,077	8,982		8,143	8,334
Activos Intangibles y Cargos Diferidos ²	0	19	37	60	75	87	100	113	126	139	152	164	177		54	70
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	29	18	18	18	18	18	18	18	18	18		10	11
PASIVOS TOTALES	304	372	2,148	2,987	3,047	3,078	3,115	3,168	3,351	3,388	3,429	3,475	3,527		2,330	3,009
Pasivo Circulante	302	298	225	161	197	228	265	3,158	351	388	429	475	3,528		152	165
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	3,000		(3)	(2)
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	11	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		14	2
Proveedores	11	53	132	90	132	181	195	237	278	312	352	396	445		86	96
Impuestos por Pagar	0	13	18	10	10	10	11	11	12	12	13	13	14		8	9
Otros sin Costo	291	221	87	45	55	57	59	61	62	63	64	66	67		45	61
Pasivo por adquisición de inmuebles ³	276	145	10	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		0	2
Otros ⁴	15	71	55	31	41	43	45	46	47	48	49	50	51		39	47
Anticipo de clientes	0	5	1	7	7	7	7	7	8	8	8	9	9		6	12
Pasivos no-Circulantes	2	74	1,923	2,837	2,849	2,849	2,849	0	3,000	3,000	3,000	3,000	0		2,178	2,844
Pasivo con Costo	0	66	1,917	2,837	2,849	2,849	2,849	0	3,000	3,000	3,000	3,000	0		2,173	2,843
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		5	0
Otros Pasivos no circulantes	2	3	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
CAPITAL CONTABLE	4,578	7,189	7,040	6,803	6,498	6,190	6,509	6,194	7,622	7,232	6,801	6,423	6,102		6,913	6,521
Mayoritario	4,578	7,189	7,040	6,803	6,498	6,190	6,509	6,194	7,622	7,232	6,801	6,423	6,102		6,913	6,521
Capital Contribuido	4,458	6,992	6,671	6,327	6,216	6,216	6,832	6,832	8,592	8,592	8,592	8,592	8,592		8,438	5,982
Utilidades Acumuladas	(22)	131	211	351	142	(190)	(553)	(940)	(1,349)	(1,897)	(2,363)	(2,801)	(3,185)		331	457
Utilidad del Ejercicio	142	67	157	124	140	165	230	303	379	536	572	632	695		144	82
Deuda Total⁵	0	81	1,926	2,842	2,849	2,849	2,849	2,849	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000		2,188	2,843
Deuda Neta	(306)	(1,025)	1,129	1,993	2,427	2,562	2,030	2,144	899	2,167	2,410	2,624	2,785		1,865	2,240
LTV	0.0%	1.1%	21.0%	29.0%	29.8%	30.7%	29.6%	30.5%	27.3%	28.3%	29.3%	30.3%	31.2%		23.7%	29.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y estados anuales dictaminados (CPMG).

** Proyecciones a partir del 2T17.

1. Se refiere a la participación que tendrá el Fideicomiso en los hoteles desarrollados por la Fábrica de Hoteles, en tanto no adquieran la propiedad.

2. Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

3. Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Toluca en 2014.

4. Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.

5. Para el 2014, 2015, 2016, 2T16 y 2T17 se refiere al monto dispuesto de P\$100m, P\$1,975m, P\$2,875m, P\$1,975m y P\$2,875m respectivamente, menos comisiones y gastos relacionados como gastos notariales, abogados y de registro.

Escenario Base: Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	9M16	9M17
Ventas Netas	203	884	1,310	1,798	1,906	2,014	2,196	2,321	2,577	3,027	3,208	3,402	3,605	1,325	1,460
Ingresos por Hospedaje	9	832	1,228	1,707	1,801	1,901	2,077	2,193	2,438	2,862	3,032	3,215	3,408	1,259	1,392
Ingresos por Arrendamiento	167	52	81	90	105	113	118	128	142	165	176	186	197	66	68
Otros Ingresos	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	203	884	1,310	1,798	1,906	2,014	2,196	2,321	2,577	3,027	3,208	3,402	3,605	1,325	1,460
Gastos de Generales	54	680	965	1,255	1,325	1,393	1,512	1,592	1,761	2,058	2,171	2,297	2,426	923	1,064
UOPADA (EBITDA)	149	206	345	543	581	621	683	729	816	969	1,038	1,105	1,179	402	397
Depreciación y Amortización	51	108	158	220	248	248	244	239	239	253	269	265	262	182	191
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	99	96	188	322	333	374	439	490	577	716	769	840	917	220	206
Otros Ingresos y (gastos) netos	(15)	(18)	(19)	(53)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4)	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	84	78	169	269	333	374	439	490	577	716	769	840	917	216	206
Ingresos por Intereses	41	4	19	19	23	13	7	26	20	52	30	21	13	12	38
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	15	30	157	214	222	220	223	226	231	226	228	234	97	150
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	41	(11)	(10)	(137)	(190)	(209)	(214)	(196)	(206)	(179)	(196)	(207)	(221)	(85)	(119)
Resultado Cambiario	17	(1)	(1)	(6)	(3)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(7)	(9)
Resultado Integral de Financiamiento	68	(11)	(11)	(143)	(193)	(210)	(214)	(197)	(207)	(180)	(197)	(209)	(222)	(92)	(124)
Utilidad después del RIF	142	66	158	126	140	164	225	293	370	536	572	632	695	144	82
Participación en Subsidi. no Consolidadas ¹	0	0	0	0	0	1	5	10	9	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	142	66	158	126	140	165	230	303	379	536	572	632	695	144	82
Impuestos sobre la Utilidad	0	(0)	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	142	67	157	124	140	165	230	303	379	536	572	632	695	144	82
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	142	67	157	124	140	165	230	303	379	536	572	632	695	144	82
Cambio en Ventas 12m	N/A	335.8%	48.1%	37.2%	6.0%	5.7%	9.0%	5.7%	11.1%	17.5%	6.0%	8.0%	6.0%	45.9%	30.6%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
EBITDA 12m	149.3	204.6	345.3	542.7	581.1	621.4	682.5	729.0	816.0	969.1	1,037.6	1,105.2	1,178.9	999.1	1,066.6
Margen EBITDA 12m	73.6%	23.1%	26.4%	30.2%	30.5%	30.8%	31.1%	31.4%	31.7%	32.0%	32.3%	32.5%	32.7%	28.2%	30.2%
Margen EBITDA Ajustado 12m ²	73.6%	30.4%	30.9%	31.0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31.5%	30.7%
NOI 12m	175	322	483	660	700	746	819	873	976	1,156	1,235	1,318	1,404	530	676
Margen NOI 12m	86.4%	36.4%	36.9%	36.7%	36.7%	37.0%	37.3%	37.6%	37.9%	38.2%	38.5%	38.7%	38.9%	37.1%	36.2%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo 12m	0.05	0.15	0.17	0.22	0.23	0.25	0.28	0.30	0.32	0.32	0.35	0.44	0.44	0.05	0.12
Número de habitaciones	3,036	5,073	6,661	6,713	6,893	7,115	7,115	7,115	7,295	7,545	7,545	7,545	7,545	6,806	6,713
Tasa Pasiva 12m	N/A	3.5%	4.9%	7.1%	7.5%	7.8%	7.7%	7.8%	7.8%	7.7%	7.5%	7.6%	7.8%	5.8%	7.3%
Tasa Activa 12m	4.5%	0.7%	2.7%	3.1%	3.8%	3.9%	2.3%	3.8%	2.4%	3.7%	4.2%	4.0%	4.2%	3.2%	4.0%
Distribuciones / Capital Contribuido	2.7%	3.2%	4.8%	6.3%	7.0%	7.6%	7.7%	9.0%	8.3%	10.8%	11.7%	14%	1.8%	4.5%	5.5%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.2	0.9	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.2	0.8	0.8	3.3	3.3	1.0	0.8
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	N/A	14.0	11.7	3.5	2.7	2.8	3.1	3.3	0.3	4.2	4.6	4.6	4.8	3.9	2.4
Cobertura de Intereses	N/A	4.5	5.3	0.8	0.6	0.7	1.0	1.4	1.7	2.3	2.5	2.8	3.0	1.4	0.5
NOI / Intereses Pagados	N/A	22.1	16.4	4.2	3.3	3.4	3.7	3.9	4.3	5.0	5.5	5.8	6.0	5.5	4.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados (KPMG)

* Información Dictaminada en formato IFRS

** Proyecciones a partir del 2T17

1 Se refiere a la participación que tendrá el Fideicomiso en los hoteles desarrollados por la Fábrica de Hoteles, en tanto no adquieran la propiedad

2 Se incluyen los gastos de adquisición

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9M16	9M17
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitantes															
Utilidad Neta Consolidada	104	67	94	188	95	127	220	280	365	498	557	615	677	176	118
- Resultado Cambiario	17	(0)	(3)	(6)	(1)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(8)
+ Gastos pagados por anticipado	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación***	12	103	102	105	85	81	77	75	77	93	103	101	100	161	154
Resultado Fiscal Neto (RFN)	109	(21)	(6)	89	11	47	143	208	289	403	455	516	579	13	(43)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	104	0	0	84	11	44	136	196	275	383	433	490	550	12	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

*** Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula con base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%

Escenario Base: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)																
	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	9M16	9M17
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN																
Utilidad o Pérdida neta o antes de impuestos	142	68	158	126	148	165	230	303	378	538	572	632	695	885	144	82
PTU y Beneficios a Empleados	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	16	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Depreciación y Amortización	51	108	156	220	248	248	244	239	239	253	269	285	262	262	162	190
Utilidad (Pérdida) en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos y baje de A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	0	0	(14)	(19)	(23)	(13)	(7)	(26)	(20)	(52)	(30)	(21)	(13)	(13)	(12)	(18)
Otras Partidas	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	51	108	144	263	225	235	237	212	219	201	228	244	249	249	190	153
Intereses Devueltos	0	0	24	150	214	222	220	223	226	231	226	228	234	234	97	156
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	0	0	24	156	214	222	220	223	228	231	228	228	234	234	97	156
Flujo Deriv. a Result. antes de impuestos a la U.S.	207	193	344	539	678	622	687	738	824	988	1,037	1,104	1,178	1,266	396	291
Decremento (Incremento) en Clientes	(37)	(25)	(171)	84	20	(5)	(6)	(6)	(8)	(9)	(4)	16	28	(66)	12	12
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(151)	(111)	(182)	102	102	34	27	22	34	38	26	(2)	(2)	64	130	130
Incremento (Decremento) en Proveedores	292	46	81	(44)	49	26	35	42	40	35	39	44	50	44	(45)	23
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	13	5	(9)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	(10)	(3)
Capital de trabajo	104	(77)	(287)	133	172	60	58	60	67	65	63	60	78	(38)	164	164
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	104	(77)	(287)	133	172	60	58	60	67	65	63	60	78	(38)	164	164
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	311	116	77	672	750	682	746	797	891	1,033	1,100	1,164	1,255	1,357	357	666
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN																
Inversión en Prop., Planta y Equipo***	(4,347)	(1,964)	(1,857)	(941)	(546)	(122)	(75)	(85)	(477)	(1,182)	(131)	(149)	(167)	(167)	(1,021)	(329)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(119)	(119)	(303)	(14)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(117)	(89)
Intereses Cobrados	0	0	14	19	23	13	7	26	20	52	30	21	13	12	12	38
Préstamo cobrado a Partes Relacionadas	0	0	(5)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(4,347)	(2,093)	(1,970)	(960)	(533)	(122)	(81)	(71)	(479)	(1,143)	(113)	(141)	(166)	(166)	(887)	(260)
Efectivo Exced. (Req.) para aplicar en Actividad de Financ.	(4,035)	(1,887)	(1,793)	(258)	213	559	664	726	422	(109)	995	1,023	1,089	(240)	234	234
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO																
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	0	1,000	2,475	1,329	0	0	0	0	3,000	0	0	0	0	0	250	0
Financiamientos Bancarios	0	1,000	900	335	0	0	0	0	3,000	0	0	0	0	0	250	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	1,575	995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	0	(900)	(827)	(362)	0	0	0	0	(2,849)	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	(900)	(800)	(350)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,849)	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	0	(27)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	(19)	(44)	(143)	(206)	(222)	(220)	(223)	(226)	(231)	(226)	(228)	(234)	(234)	(155)	(155)
Financiamiento "Ajeno"	0	81	1,804	924	(308)	(222)	(220)	(223)	(226)	(231)	(226)	(228)	(234)	(234)	165	(155)
Incrementos (Decrementos) en el Capital Social	4,542	2,751	0	0	0	0	616	0	1,760	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(121)	(224)	(320)	(409)	(534)	(472)	(505)	(517)	(711)	(927)	(1,033)	(1,099)	(1,016)	(209)	(331)	(331)
Financiamiento "Propio"	4,421	2,527	(320)	(409)	(434)	(472)	88	(617)	1,049	(927)	(1,033)	(1,099)	(1,019)	(209)	(288)	(288)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	4,421	2,608	1,483	425	(640)	(694)	(132)	(810)	973	(1,158)	(1,229)	(1,237)	(1,250)	(1,250)	(124)	(591)
Incr. (Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	388	721	(318)	137	(427)	(135)	632	(114)	1,385	(1,297)	(843)	(314)	(181)	(483)	(348)	(348)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	366	1,107	797	848	422	257	819	705	2,101	834	590	378	797	848	848
Efectivo y equiv. al final del Periodo	388	1,107	797	934	422	287	819	705	2,101	834	590	378	215	334	893	893
Capex de Mantenimiento	43	60	76	82	83	81	79	78	80	93	92	91	90	81	81	81
Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	165	96	1	806	667	566	631	624	636	667	675	684	616	616	69	694
Amortización de Deuda	0	900	627	362	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	0	627	362
Reversión automática	0	(900)	(827)	(362)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(627)	(362)
Amortización de Deuda Fincl	0	0	0	0	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	0	0	30	123	183	209	214	196	206	179	196	207	221	221	50	130
Servicio de la Deuda	0	0	36	123	183	209	214	196	206	179	196	207	221	221	87	148
DSCR	N/A	N/A	0.9	4.1	3.9	2.7	2.5	2.7	0.2	3.1	2.9	2.8	2.8	2.8	1.2	4.8
Caja Inicial Disponible	0	366	1,107	797	848	422	257	819	705	2,101	834	590	378	797	848	848
DSCR con Caja Inicial	N/A	N/A	36.8	10.6	8.2	4.7	3.8	8.8	0.4	14.9	7.2	6.7	6.7	6.7	8.4	7.1
Deuda Neta a FLE	N/A	N/A	1,337.3	3.9	3.7	4.8	5.0	4.1	1.7	3.9	4.2	4.6	4.6	4.6	26.3	3.2
Deuda Neta a EBITDA	N/A	N/A	3.3	3.7	4.2	4.1	3.0	2.9	1.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.4	2.7	4.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cifras anuales dictaminadas (NPMO).

* Información dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 27/17.

*** Incluye inversión para el desarrollo de JW Maytú Monterrey y Manirot Aeropuerto Monterrey.

Flujo Libre de Efectivo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9M16	9M17
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación:															
- Distribuciones Obligatorias por CBPs***	104	0	0	84	11	44	136	196	275	363	433	490	550	12	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento****	43	60	76	82	83	81	79	78	80	93	92	91	90	81	81
Flujo Libre de Efectivo	165	96	1	806	667	566	631	624	636	667	675	684	616	69	694

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cifras anuales dictaminadas por NPMO.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que FINN debe realizar por letra de regulación.

**** Se calcula con base al 10% de las propiedades en inversión.

Anexos – Escenario Estrés

Escenario de Estrés: Balance en Pesos Nominales (millones)															
	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	3T16	3T17
ACTIVOS TOTALES	4,882	7,560	8,188	9,790	9,771	9,831	9,940	10,084	9,869	9,825	10,078	10,247	10,415	9,244	9,530
Activo Circulante	686	1,483	1,803	1,349	1,023	1,194	1,458	1,739	1,067	388	645	913	1,161	1,001	887
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	386	1,107	797	849	641	839	1,122	1,422	777	111	409	672	912	334	603
Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar a Clientes	50	120	292	177	182	190	199	205	213	220	226	232	239	278	188
Impuestos por recuperar	151	247	406	310	190	155	128	103	87	28	0	0	0	378	92
Impuestos por recuperar y otros	0	9	8	13	9	9	9	9	9	9	9	9	9	11	4
Pagos Anticipados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no-Circulantes	4,296	6,077	7,885	8,441	8,748	8,637	8,484	8,345	8,602	9,567	9,434	9,334	9,256	8,243	8,643
Cuentas y Doclos por Cobrar	0	17	25	37	38	40	41	43	45	46	48	50	52	37	109
Inversiones en Subsidi. N.C. ¹	0	0	0	104	340	395	398	408	358	0	0	0	0	0	120
Otras Inversiones	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	4,296	6,041	7,823	8,211	8,276	8,097	7,927	7,785	8,055	9,353	9,218	9,101	9,007	8,143	8,334
Activos Intangibles y Cargos Diferidos ²	0	19	37	60	75	87	100	113	126	139	152	164	177	54	70
Crédito Mercantil	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
Otros Intangibles	0	19	37.05	60.15	74.51	87.36	100.22	113.07	125.93	138.78	151.63	164.49	177.34	0	70
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	29	18	18	18	18	18	18	18	18	18	10	11
Impuestos por Recuperar	0	0	0.00	29.15	18.42	18.42	18.42	18.42	18.42	18.42	18.42	18.42	18.42	10	11
Depósitos en Garantía y otros	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
PASIVOS TOTALES	304	372	2,148	2,987	3,047	3,078	3,115	3,158	2,851	2,788	2,829	2,875	2,927	2,330	3,009
Pasivo Circulante	302	288	226	161	187	228	265	3,158	361	388	428	475	2,826	162	165
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	2,300	(3)	(2)
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	11	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	2
Proveedores	11	53	132	90	132	181	195	237	278	312	352	396	445	88	96
Impuestos por Pagar	0	13	18	10	10	10	11	11	12	12	13	13	14	8	9
Otros sin Costo	291	221	67	45	55	57	59	61	62	63	64	66	67	45	61
Pasivo por adquisición de inmuebles ³	278	145	10	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	2
Otros ⁴	15	71	55	31	41	43	45	46	47	48	49	50	51	39	47
Anticipo de clientes	0	5	1	7	7	7	7	7	8	8	8	9	9	6	12
Pasivos no-Circulantes	2	74	1,923	2,837	2,849	2,849	2,849	0	2,300	2,400	2,400	2,400	100	2,178	2,843
Pasivo con Costo	0	66	1,917	2,837	2,849	2,849	2,849	0	2,300	2,400	2,400	2,400	100	2,173	2,843
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Otros Pasivos no circulantes	2	3	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beneficios a Empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL CONTABLE	4,578	7,189	7,040	6,803	6,724	6,754	6,825	6,925	7,017	7,137	7,250	7,372	7,489	6,913	6,521
Minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayoritario	4,578	7,189	7,040	6,803	6,724	6,754	6,825	6,925	7,017	7,137	7,250	7,372	7,489	6,913	6,521
Capital Contribuido	4,458	6,992	6,871	6,327	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216	6,430	5,982
Utilidades Acumuladas	(22)	131	211	351	465	508	523	586	606	650	759	844	930	331	457
Utilidad del Ejercicio	142	67	157	124	42	30	86	123	195	271	275	312	343	144	82
Deuda Total⁵	0	81	1,928	2,842	2,849	2,849	2,849	2,849	2,300	2,400	2,400	2,400	2,400	2,188	2,843
Deuda Neta	(386)	(1,025)	1,129	1,993	2,208	2,010	1,727	1,427	1,523	2,289	1,991	1,728	1,488	1,855	2,240
Días Cuenta por Cobrar Clientes	69	42	53	55	45	45	45	43	35	34	26	21	21	45.2	44.7
LTV	0.0%	1.1%	21.0%	29.0%	29.2%	29.0%	28.7%	28.3%	23.8%	24.2%	23.8%	23.4%	23.0%	23.7%	29.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierre anuales dictaminados (RPMI).

** Proyecciones a partir del 2T17.

1. Se refiere a la participación que tendrá el Fideicomiso en los hoteles desarrollados por la Fábrica de Hoteles, en tanto no adquieran la propiedad.

2. Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

3. Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Toluca en 2014.

4. Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.

5. Para el 2014, 2015, 2016, 1T16 y 1T17 se refiere al monto dispuesto de P\$100m, P\$1,975m, P\$2,875m, P\$1,975m y P\$2,875m respectivamente, menos comisiones y gastos relacionados como gastos notariales, abogados y de registro.

Escenario de Estrés: Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	9M16	9M17
Ventas Netas	203	894	1,310	1,798	1,842	1,884	2,032	2,083	2,277	2,696	2,667	2,741	2,817	1,325	1,480
Ingresos por Hospedaje	9	832	1,228	1,707	1,742	1,778	1,923	1,989	2,152	2,454	2,521	2,591	2,663	1,259	1,392
Ingresos por Arrendamiento	167	52	81	90	101	106	109	114	125	142	146	150	154	66	88
Otros Ingresos	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	203	884	1,310	1,798	1,842	1,884	2,032	2,083	2,277	2,696	2,667	2,741	2,817	1,325	1,480
Gastos de Generales	54	680	965	1,255	1,356	1,382	1,487	1,520	1,657	1,884	1,930	1,978	2,028	923	1,054
UOPADA (EBITDA)	149	206	345	543	486	501	545	563	620	712	737	763	789	402	397
Depreciación y Amortización	51	108	158	220	248	248	244	239	239	254	269	268	263	162	191
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	99	96	188	322	238	253	301	324	381	458	468	498	526	240	206
Otros Ingresos y (gastos) netos	(15)	(18)	(19)	(53)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4)	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	84	78	169	269	238	253	301	324	381	458	468	498	526	237	206
Ingresos por Intereses	41	4	19	19	24	22	28	36	36	13	9	19	26	12	38
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	15	30	157	215	245	245	245	228	199	201	203	207	97	156
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	41	(11)	(10)	(137)	(192)	(223)	(217)	(209)	(192)	(186)	(192)	(184)	(181)	(65)	(119)
Resultado Cambiario	17	(1)	(1)	(6)	(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(7)	(6)
Resultado Integral de Financiamiento	58	(11)	(11)	(143)	(196)	(224)	(218)	(210)	(193)	(187)	(193)	(185)	(183)	(92)	(124)
Utilidad después del RIF	142	66	159	126	42	29	83	114	187	271	275	312	343	144	82
Participación en Subsidi. no Consolidadas ¹	0	0	0	0	0	0	3	9	8	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	142	66	159	126	42	30	86	123	195	271	275	312	343	144	82
Impuestos sobre la Utilidad	0	(0)	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	142	67	157	124	42	30	86	123	195	271	275	312	343	144	82
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	142	67	157	124	42	30	86	123	195	271	275	312	343	144	82
Cambio en Ventas 12m	N/A	335.8%	48.1%	37.2%	2.5%	2.2%	7.9%	2.5%	9.3%	14.0%	2.7%	2.8%	2.8%	45.9%	30.6%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
EBITDA 12m	149.3	204.6	345.3	542.7	486.3	501.4	544.9	563.3	619.7	711.9	737.3	763.4	788.5	783.4	788.5
Margen EBITDA 12m	73.6%	23.1%	26.4%	30.2%	26.4%	26.6%	26.8%	27.0%	27.2%	27.4%	27.6%	27.8%	28.0%	28.2%	30.2%
Margen EBITDA Ajustado 12m ²	73.6%	30.4%	30.9%	30.2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.2%	30.2%
NOI 12m	175	322	483	660	671	689	748	771	848	971	1,003	1,037	1,072	530	678
Margen NOI 12m	86.4%	36.4%	36.9%	36.7%	36.4%	36.6%	36.8%	37.0%	37.2%	37.4%	37.6%	37.8%	38.0%	37.1%	38.2%
Ventas Netas e Pienla, Prop. & Equipo 12m	0.05	0.15	0.17	0.22	0.22	0.23	0.26	0.27	0.28	0.28	0.29	0.36	0.34	0.05	0.12
Número de habitaciones	3,036	5,073	6,681	6,713	6,713	6,893	7,115	7,115	7,295	7,545	7,545	7,545	7,545	6,806	6,713
Tasa Pasiva 12m	N/A	3.5%	4.9%	7.1%	7.6%	8.6%	8.6%	8.6%	8.7%	8.5%	8.4%	8.4%	8.6%	5.8%	7.3%
Tasa Activa 12m	4.5%	0.7%	2.7%	3.1%	3.3%	3.3%	3.1%	3.0%	3.1%	3.2%	3.1%	3.1%	3.0%	3.2%	4.0%
Distribuciones / Capital Contribuido	2.7%	3.2%	4.8%	6.3%	1.8%	0.0%	0.2%	0.4%	1.7%	2.4%	2.6%	1.4%	1.8%	1.4%	1.9%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.2	0.9	1.0	1.0	1.5	2.0	2.1	2.1	0.2	2.0	2.0	2.5	2.4	2.0	1.4
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	N/A	14.0	11.7	3.5	2.3	2.0	2.2	2.3	0.2	3.6	3.7	3.6	3.6	3.7	2.3
Cobertura de Intereses	N/A	4.5	5.3	0.8	0.2	0.1	0.3	0.5	0.9	1.4	1.4	1.5	1.6	1.4	0.5
NOI / Intereses Pagados	N/A	22.1	16.4	4.2	3.1	2.8	3.1	3.1	3.7	4.9	5.0	5.1	5.2	5.5	4.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierre anuales dictaminados (KPMG).

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2717.

1. Se refiere a la participación que tendrá el Fideicomiso en los hoteles desarrollados por la Fábrica de Hoteles, en tanto no adquieran la propiedad.

2. Se incluyen los gastos de adquisición.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9M16	9M17
Utilidad Neta Consolidada	104	67	94	188	48	(29)	92	99	185	251	272	300	337	176	118
- Resultado Cambiario	17	(0)	(3)	(6)	(2)	(1)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(8)
+ Gastos pagados por anticipado	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación***	12	103	102	105	85	81	77	75	77	93	103	101	100	161	154
Resultado Fiscal Neto (RFN)	109	(21)	(5)	89	(35)	(109)	16	24	109	159	170	200	238	13	(43)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	104	0	0	84	0	0	14	23	103	151	162	190	226	12	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

*** Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula con base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%.

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2013*	2014*	2015*	2016*	2017P**	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	9M19	9M17
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN															
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	142	65	158	128	42	30	85	123	185	271	275	312	343	144	82
PTU y Beneficios a Empleados	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Partidas sin impacto en el Efectivo	15	19	19	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Depreciación y Amortización	51	108	158	220	248	248	244	239	239	254	269	260	263	102	190
Utilidad (Pérdida) en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos y baja de Av	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	0	0	(14)	(19)	(24)	(22)	(28)	(36)	(36)	(13)	(9)	(19)	(26)	(17)	(34)
Otras Partidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	51	108	144	253	224	226	216	203	203	241	261	247	237	150	153
Intereses Devueltos	0	0	24	158	215	245	245	245	228	199	201	203	207	97	156
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	0	0	24	158	215	245	245	246	228	199	201	203	207	97	156
Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.	207	193	344	528	482	501	547	571	626	711	736	762	787	395	391
Decremento (Incremento) en Clientes	(37)	(25)	(171)	84	17	(8)	(9)	(6)	(8)	(7)	(6)	(6)	(7)	(10)	12
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(151)	(111)	(182)	102	102	34	27	22	34	36	26	(2)	(2)	84	130
Incremento (Decremento) en Proveedores	292	46	81	(44)	49	28	35	42	40	35	39	44	50	(44)	23
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	13	5	(9)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	(16)	(2)
Capital de trabajo	104	(77)	(267)	133	169	67	55	59	68	67	61	38	43	(38)	184
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	104	(77)	(267)	133	169	67	55	59	68	67	61	38	43	(38)	184
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	311	116	77	672	652	558	603	630	694	778	797	800	830	357	555
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN															
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(4,347)	(1,984)	(1,857)	(941)	(550)	(123)	(76)	(98)	(481)	(1,194)	(132)	(151)	(168)	(992)	(359)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(19)	(19)	(20)	(14)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(12)	(3)
Intereses Cobrados	0	0	14	19	24	22	28	38	36	13	9	19	25	12	30
Prestamo cobrado a Partes Relacionadas	0	0	(6)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(4,347)	(2,003)	(1,875)	(968)	(540)	(114)	(61)	(62)	(459)	(1,194)	(136)	(145)	(165)	(992)	(359)
Efectivo Exced. (Req.) para aplicar en Actividad de Financ.	(4,035)	(1,887)	(1,793)	(288)	111	444	542	569	238	(419)	561	655	674	(540)	254
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO															
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros															
Financiamientos Bancarios	0	1,000	2,475	1,245	0	0	0	0	2,300	100	0	0	0	250	0
Financiamientos Bursátiles	0	1,000	600	250	0	0	0	0	0	100	0	0	0	250	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	0	1,875	995	0	0	0	0	2,300	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	0	(900)	(627)	(362)	0	0	0	0	(2,849)	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	(900)	(600)	(350)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,849)	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	0	(27)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	(19)	(44)	(143)	(208)	(245)	(245)	(245)	(228)	(199)	(201)	(203)	(207)	(95)	(155)
Financiamiento "Ajeno"	9	81	1,494	748	(208)	(245)	(245)	(245)	(777)	(99)	(281)	(283)	(287)	165	(153)
Incrementos (Decrementos) en el Capital Social	-4,542	2,751	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(121)	(224)	(320)	(400)	(111)	0	(14)	(23)	(103)	(151)	(162)	(190)	(205)	(205)	(131)
Financiamiento "Propio"	4,421	2,527	(329)	(406)	(111)	0	(14)	(23)	(103)	(151)	(162)	(190)	(205)	(205)	(131)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	4,421	2,527	(329)	(406)	(111)	0	(14)	(23)	(103)	(151)	(162)	(190)	(205)	(205)	(131)
Incr. (Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	388	721	(316)	62	(268)	198	282	300	(648)	(666)	298	262	241	(463)	(248)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	358	1,107	797	849	641	839	1,122	1,422	777	111	409	672	797	849
Efectivo y equiv. al final del Periodo	388	1,107	797	849	641	839	1,122	1,422	777	111	409	672	912	334	849
Capex de Mantenimiento	43	60	76	82	83	81	79	78	81	94	92	91	90	81	83
Apuntes especiales a Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo 12m	165	66	1	506	569	477	509	530	510	534	543	519	513	35	678
Amortización de Deuda	0	900	627	362	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	627	362
Revolución automática	0	(990)	(627)	(362)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(627)	(362)
Amortización de Deuda Financ.	0	0	0	0	0	0	0	0	2,849	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	0	0	30	123	184	223	217	209	152	160	192	164	181	50	135
Servicio de la Deuda	0	0	30	123	184	223	217	209	152	160	192	164	181	50	135
DSCR	N/A	N/A	0.9	4.1	3.1	2.1	2.3	2.5	0.2	2.9	2.8	2.8	2.8	0.9	4.0
Caja Inicial Disponible	0	358	1,107	797	849	641	839	1,122	1,422	777	111	409	672	414	334
DSCR con Caja Inicial	N/A	N/A	38.8	10.9	7.7	5.9	6.2	7.9	0.6	7.9	3.4	5.0	6.5	7.8	5.9
Deuda Neta a FLE	N/A	N/A	1,337.3	3.9	3.9	4.2	3.4	2.7	3.0	4.3	3.7	3.3	2.9	53.2	3.3
Deuda Neta a EBITDA	N/A	N/A	3.3	3.7	4.6	4.0	3.2	2.5	2.9	3.2	2.7	2.3	1.9	3.7	4.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierre anual dictaminados (CPRM)

* Información Dictaminada en formato IFRS

** Proyecciones a partir del 2T17

Flujo Libre de Efectivo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9M19	9M17
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	311	116	77	672	652	558	603	630	694	778	797	800	830	357	555
- Distribuciones Obligatorias por CBR**	104	0	0	84	0	0	14	23	103	151	162	190	226	46	20
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento****	43	60	76	82	83	81	79	78	81	94	92	91	90	81	83
Flujo Libre de Efectivo	165	66	1	506	569	477	509	530	510	534	543	519	513	35	678

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierre anual dictaminados por CBRM

** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que FINN debe realizar por parte de regulación

**** Se calcula con base al 10% de las propiedades en Inversión.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/1616 (FINN y/o Fibra Inn y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario). Fibra Inn tiene como objetivo la adquisición, desarrollo y renta de hoteles por medio de franquicias y licencias de uso de marca para operar 14 marcas globales y 4 nacionales, enfocados al viajero de negocios. Dentro de estas marcas se encuentran: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn Express & Suites, Holiday Inn & Suites, Hampton Inn, Wyndham Garden, Marriott, Courtyard by Marriott, Fairfield Inn & Suites, Aloft, Microtel Inn & Suites, Crowne Plaza, Casa Grande, Camino Real, AC Hotels, Staybridge Suites, City Express y City Express Junior. Al cierre del 3T17 FINN cuenta con 42 hoteles en operación y uno en proceso de *rebranding* (vs. 42 hoteles con 6,713 cuartos al 3T16), distribuidos en 13 estados de la República Mexicana.

HR Ratings Alta Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Dirección General de Operaciones

Álvaro Rangel +52 55 8647 3835
alvaro.rangel@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Roberto Ballínez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3146
luis.quintero@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado +52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fideicomiso F/1616

FINN 18

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia Institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR AA / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	9 de noviembre de 2017
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T13 – 3T17
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (KPMG).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

ANEXO 3
OPINIÓN LEGAL

Holland & Knight

Paseo de la Reforma No. 342 Piso 28 | Col. Juárez | Del. Cuauhtémoc | C.P. 06600 | Ciudad de México
T +52.55.3602.8000 | F 52.55.3602.8098

Holland & Knight México, SC | www.hklaw.com

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2018.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Guadalupe Inn, 01020
Ciudad de México

Atención: Bryan Lepe Sánchez
Director General de Emisoras

Hacemos referencia a la segunda emisión y oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") al amparo del programa de colocación autorizado por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/5767/2015, de fecha 28 de septiembre de 2015 (el "Programa"), emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1616, constituido el 23 de octubre de 2012 (el "Fideicomiso").

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada a nosotros por la Emisora, en relación con la misma y los Certificados Bursátiles Fiduciarios y que se señala más adelante, y hemos sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y nos hemos apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con la segunda emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado la siguiente documentación legal proporcionada por la Emisora (la "Documentación Legal"):

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso, así como del primer y segundo convenios modificatorios al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple;
3. Copia certificada de la escritura pública número 44,663, de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 20 de enero de 2015, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Alonso Rojas Dingler como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes (i) para pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de

la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;
5. Copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, a través de la cual se formaliza: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CIBanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "Representante Común");
6. Copia certificada de la escritura pública número 118,737, de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 10 de julio de 2015, a través de la cual se hizo constar la designación efectuada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor de Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Nacif Ocegueda, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramirez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz y Cristina Reus Medina como apoderados con firma "A" y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisóstomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Alberto Méndez Davidson, Adrián Méndez Vázquez, Jonathan Cairo Trejo, Priscilla Vega Calatayud, Gerardo Ibarrola Samaniego y Carlos Alberto Jáuregui Baltazar como apoderados con firma "B", quienes cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) actos de administración, (iii) actos de administración en materia laboral, (iv) actos de dominio, (v) suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pudiendo, de manera enunciativa y no limitativa, emitir, girar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, (vi) sustituir total o parcialmente los poderes y facultades que se les confieren y (vii) otorgar poderes generales o especiales y revocar las sustituciones y poderes que hubiesen

otorgado; lo anterior, en el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";

7. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa a los apoderados del Representante Común, los apoderados con firma "A", Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, así como de los apoderados con firma "B", Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Priscilla Vega Calatayud e Itzel Crisostomo Guzmán;
8. Copia autenticada del Acta de Asamblea de Tenedores de fecha 4 de septiembre de 2015, relativa a la implementación del Programa;
9. Certificación parcial de acuerdos adoptados por el Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de octubre de 2017, relativa a la autorización para realizar la segunda emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa;
10. Certificación parcial de acuerdos adoptados por el Comité Financiero del Fideicomiso en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2017, relativos a la determinación de las características definitivas de la segunda emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa;
11. Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la segunda emisión al amparo del Programa; y
12. El suplemento informativo definitivo correspondiente a la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

Hemos asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que correspondan;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que hemos examinado;

(c) La fidelidad con sus originales y suficiencia de todas las copias certificadas de los documentos que nos fueron proporcionados para la elaboración de la presente opinión;

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y el Representante Común para la suscripción y firma del título y documentos relativos al Programa así como a cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen o se hayan firmado; y

(e) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifestamos a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a nuestro leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso, así como del primer y segundo convenios modificatorios al mismo, son válidos y exigibles conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir el título conforme al Fideicomiso;
- iv. Los apoderados del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir el título conforme a los mismos;
- v. Los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de septiembre de 2015, relativos a la autorización para la implementación del Programa, son válidos conforme al Acta de Asamblea de tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma);
- vi. Los acuerdos adoptados por el Comité Técnico del Fideicomiso, relativos a la autorización de la segunda emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, son válidos conforme al acta de sesión que se relaciona en el numeral 9 de la Documentación Legal de la presente opinión;
- vii. Los acuerdos adoptados por el Comité Financiero del Fideicomiso, relativos a la determinación de las características de la segunda emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, son válidos conforme al acta de sesión que se relaciona en el numeral 10 de la Documentación Legal de la presente opinión; y

viii. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento hemos dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Nuestra opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Representante Común de los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (y) el Fideicomiso y el título; o (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto y en los suplementos informativos correspondientes, la información que publica la Emisora de tiempo en tiempo conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal y contable;

(h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma

se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

(i) Nuestra opinión podría diferir sustancialmente del criterio de cualquiera de las autoridades jurisdiccionales competentes para conocer cualesquiera de los hechos, actos, documentos, convenios y contratos a que se refiere la presente.

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta opinión estará vigente en la fecha que se emite y estará sujeta a cambios y calificaciones por cambios en las leyes aplicables y/o circunstancias, por el simple transcurso del tiempo o por otras cuestiones similares. No nos comprometemos a informar a Ustedes o a cualquiera de dichas personas respecto de cualesquiera cambios en la opinión expresada en la presente opinión que resulten de cuestiones que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención.

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,
Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara
Socio

Anexo 4

Estados Financieros

Se incorporan por referencia (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 presentado ante la BMV y a la CNBV el 29 de abril de 2016 y retransmitiendo el 1 de agosto de 2016, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2017 y (iii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al tercer trimestre de 2017 presentado ante la BMV el 26 de octubre de 2017, respectivamente, mismo(s) que puede(n) ser consultado(s) en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.mx.