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

FIDEICOMITENTE

Dirección: Ricardo Margáin Zozaya 605, Piso 1, Fraccionamiento. Santa Engracia, San Pedro Garza García, Nuevo León, 66267, México

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
FIDUCIARIO EMISOR

Dirección: Torre Virreyes, Pedregal 24 – Piso 20, Col. Molino del Rey C.P. 11040 Del. Miguel Hidalgo. Ciudad de México

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616

CLAVE DE COTIZACIÓN: FINN13

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Circulación: 528,811,458 CBFIs.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería correspondientes al Fondo de Recompra al 31 de diciembre de 2018: 9,390,033 CBFIs.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería emitidos y no suscritos al 31 de diciembe de 2018: 869,763,126 CBFIs.
Registro en Mercado de Valores: Los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y sus American Depositary Receipts ("ADRs") cotizan en el mercado over-the-counter ("OTC") en Estados Unidos en Nivel 1.
Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria e identificado bajo el número F/1616, constituido en fecha 23 de octubre de 2012 mediante Escritura Pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal.
Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.
Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
Asesor: No aplica. Fibra Inn tiene una estructura internalizada.
Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Terceros Relevantes: No existen otros terceros relevantes que reciban pago por parte del Fideicomiso.
Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos: Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de inmuebles está compuesta por 42 hoteles totales dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (10 de servicios limitados, 19 de servicios selectos, 12 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (14 estados) y que representan 6,785 cuartos totales en operación que al 31 de diciembre de 2018 tuvieron una tasa de ocupación total del 63.7%.
Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs (i) no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.
Distribuciones: Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una Fibra distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior.
Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: La política de decreto de distribuciones de rendimientos adoptada por el Comité Técnico es en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.
Rendimiento, procedimiento de cálculo y fuente de las distribuciones: A efectos de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces, es intención de Fibra Inn realizar la distribución del 95% del resultado fiscal neto del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en los que están basadas. Los CBFIs de Fibra Inn no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley del Impuesto sobre la Renta.
Nivel de endeudamiento: 25.3**%**
Índice de cobertura de servicio de la deuda: 3.0 **veces**
Obligación de Pago: No existe obligación de pago de principal ni de intereses.
Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.
Lugar y forma de pago de rendimientos y amortizaciones, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.
Representante común de los tenedores de los títulos: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple.
Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y Bank of New York Mellon ("BoNY Mellon") para sus ADRs.
Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1 de enero del 2014; así como la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2017, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.
Dictamen Valuatorio: Estimación del valor razonable de mercado de 42 hoteles en operación y un terreno bajo la premisa de negocio en marcha con el propósito de generar reporte financiero para efectos de IFRS.

Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009. 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021 y 2679-1.81-2015-024 en el Registro Nacional de Valores, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014 y 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015, 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016 y 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

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

EN CASO QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DE LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE O ARRENDAMIENTO DE OTROS ESPACIOS, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, SE PERDERÁ LA CALIDAD DE FIBRA Y EL TRATAMIENTO FISCAL ESTABLECIDO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE SE REALIZAN LAS OPERACIONES, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y EL FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE LOS CBFIS Y LA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.

Este Reporte Anual se encuentra a disposición del público en general a través y 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: www.fibrainn.mx

México, D.F., a 30 de abril de 2018.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

- cómo emplearemos los recursos netos derivados de cualquier emisión futura;
- el negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- la capacidad de Fibra Inn para mantener o incrementar las Rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de los arrendatarios;
- la capacidad de Fibra Inn para dedicarse con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- la capacidad para expandir con éxito hacia nuevos mercados en México;
- la capacidad de Fibra Inn para dedicarse con éxito a la construcción de inmuebles;
- la capacidad para arrendar (nuevos o renovados) o vender cualquiera de las Propiedades;
- los tiempos para adquirir propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, las condiciones generales económicas y políticas, particularmente en México;
- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, normas gubernamentales y políticas monetarias o fiscales en México;
- la capacidad de Fibra Inn para obtener financiamiento en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de cambio e interés;

- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;

- la capacidad de Fibra Inn para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones vigentes y futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;

- modificaciones a las leyes, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de los Bienes Inmuebles;

- los términos de la Legislación Aplicable que afecta a Fibra Inn y la interpretación de esa legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a la FIBRA, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;

- modificaciones a las leyes fiscales o regulaciones que pudieran afectar el régimen fiscal o tratamiento así como el de los Tenedores;

- la capacidad para mantener la calidad como FIBRA; y

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

Índice

1)INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos **y definiciones** 1
b) Resumen **ejecutivo** 18
c) Factores de Riesgo 42
d) Otros valores emitidos **por el fideicomiso** 84
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro 84
f) Destino de los Fondos, en caso de que existan disferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuente**s** 85
g) Documentos de carácter público 87

2) EL FIDEICOMISO *89*

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso *89*

b) Descripción del Negocio 90
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir 94
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 97
iii) Principales clientes 98
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal 99
v) Recursos humanos 104
vi) Desempeño Ambiental 105
vii) Información de mercado 106
viii) Estructura de administración 116
ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 124
x) Derechos 124
xi) Distribuciones 130

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso 131

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso *132*
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios 141
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc 141
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por su siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por su siglas en inglés), cartera vencida, etc) 180
v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso desinversiones 189
vi) Informe de deudores relevantes 192
d) Contratos y acuerdos relevantes 193

e) Administradores 257
f) Comisiones, costos y gastos del Administrador 296
g) Operaciones con partes relacionadas y conflicto de interés 298
h)Auditores Externos 303
i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores 304
j) Mercado de capitales 304
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores 304
ii)Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores 377
iii) Formador de mercado 380
iv) Programa American Depositary Receipt (ADR) 381

3)* EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO *384
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos 384
b)Descripción del negocio 385
i) Actividad Principal 385
ii) Recursos Humanos 390
iii) Estructura Corporativa 390
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 391
c) Administradores y tenedores de los certificados 391

4) INFORMACIÓN FINANCIERA *390*
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso 398
b) Informe de créditos relevantes 402
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación 405
i) Resultados de operación 405
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 417
iii) Control Interno 444
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 445

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA *453*
a) Información financiera seleccionada 453
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación 455
i) Resultados de la operación 455
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 456

6) PERSONAS RESPONSABLES *458*

7) ANEXOS *464*
a) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 del FideicomisoIrrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
b) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

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

Términos	**Definiciones**
Actividades de Asesoría	Significa las actividades a ser realizadas por el Administrador en términos de la cláusula 10.7 del Fideicomiso y que se describen en la sección "*4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO – 4.2 Descripción del negocio – (i) Actividad Principal*" del presente Prospecto, consistentes en otorgar al Fiduciario de Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales en relación con los fines del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento, según corresponda, y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Adquiridos	Significa los Activos, en su caso, adquiridos por el Fiduciario con los Recursos Derivados de la primera Emisión y Colocación.
Activos Aportados	Significa los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, así como cualquier otro Activo que se aporte en lo futuro en términos del respectivo Convenio de Adhesión.
Acuerdo Vinculante	El acuerdo vinculante es un contrato que se firma con el vendedor de un hotel para la compra de su propiedad. Al firmar

	este acuerdo se vuelve vinculante para las dos partes siempre y cuando cumpla con los criterios de elegibilidad que tiene la Fibra para la adquisición de propiedades con recomendación previa del Comité de Prácticas y aprobación del Comité Técnico, según aplique, de acuerdo al monto de la inversión. Con la firma de este acuerdo vinculante empieza un proceso de *due diligence,* si este es satisfactorio concluye con la escrituración y pago de la propiedad.
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
AFFO	Significa el flujo de efectivo operativo ajustado o AFFO (*Adjusted Funds From Operations* por sus siglas en inglés), resultado de sumar la depreciación, restar la reserva de CAPEX (según dicho término se define más adelante) y según sea el caso, sumar y restar los ajustes no operativos a la utilidad neta integral consolidada.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que, en carácter de arrendatario, suscriba con el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual adquiera el derecho a usar, en forma temporal, un activo propiedad del Fiduciario, a cambio de un pago o contraprestación.
Asamblea de Tenedores	Significa la Asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Asesor Contable	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. quien brinda asesoría para preparar la información de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitida por el International Accounting Standards Board ("IASB").
Asesor Fiscal	Significa Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia, S.C. quien lleva a cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.

Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quien es un despacho de contadores públicos internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX	Significa la reserva para gastos de mantenimiento mayor (*Capital Expenditures,* por sus siglas en inglés y se refiere a los gastos de capital), generalmente calculada como un porcentaje de los ingresos del hotel respectivos para mantener su estado físico de acuerdo con los estándares de la marca respectiva.
Cap Rate	Se refiere al término en inglés "capitalization rate", la cual se refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el retorno de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios relacionados a la emisión de capital FINN13 emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81- 2015-024 y 2679-1.81-2016-027 y listados en el sistema de cotizaciones de la BMV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados a la emisión de deuda FINN15
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda por medio de oferta pública a través de la BMV y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de los CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda.
Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.2. del Fideicomiso.
Comité Financiero	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.5 del Fideicomiso.
Comité de Inversiones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.7 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones y Compensaciones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.3. del Fideicomiso
Comité de Vigilancia de Créditos	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.6 del Fideicomiso; cuyas facultades fueron asumidas por el Comité Financiero en términos de lo resuelto por el Comité Técnico en la sesión de fecha 25 de octubre de 2017.
Comité Técnico	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, cuya integración y facultades se describen en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato de prestación de servicios que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al cual Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestaba a Fibra Inn, las Actividades de Asesoría.
Contrato de Arrendamiento de Espacios	Significa cada contrato de arrendamiento celebrado con Operadora México o cualquier tercero, mediante el cual Fibra Inn concede a título oneroso el uso y goce temporal de los espacios no destinados al hospedaje de los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión Hotelera	Significa el contrato celebrado entre la Fibra y el Gestor Hotelero a efecto que este último proporcione los servicios gerenciales para la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión de Espacios	Significa cada contrato celebrado entre Operadora México en su calidad de arrendataria, conforme a determinado Contrato de Arrendamiento de Espacios, y Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para efectos que éste proporcione los servicios gerenciales consistentes en la operación de los espacios objeto del correspondiente Contrato de Arrendamiento de Espacios.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se listan a continuación, los cuales rigen las Inversiones en Activos que puede llevar a cabo el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico: a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.

b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales exista el componente hotelero.
d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
e. Que se haya efectuado un "due diligence" o auditoría llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.
h. Que se cuente con un análisis preparado por el Administrador que justifique con elementos objetivos cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde a desempeño de mercado), mencionados en el punto anterior.
i. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

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

Cuartos — Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.

DATATUR — Es el portal del sistema nacional de información estadísitica y geográfica de turismo, donde se reportan los principales resultados para las variables de las actividades de alojamiento en los principales destinos del país.

Derechos de Arrendamiento — Significa los derechos que adquiera el Fiduciario consistentes en los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los Bienes Inmuebles, así como los derechos de cobro de los mismos.

Derecho de Reversión	Significa el derecho que en caso de establecerse así en los documentos de aportación respectivos, tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Activos Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiii), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, los Títulos, los Prospectos, los Contratos de Colocación, los avisos de oferta pública y demás documentación accesoría y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenten las Emisiones de deuda o capital y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de una oferta en el extranjero.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.

EBITDA Ajustado	Significa la Utilidad de Operación (según dicho término se define más adelante) antes de depreciación y amortizaciones, excluye gastos de adquisición y organización, así como gastos de mantenimiento extraordinario.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Emisor o Emisora	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso.
Estados Financieros Auditados	Significa (i) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, (ii) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, y (iii) estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas; los cuales se adjuntan como anexo al presente documento.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fábrica de Hoteles	Significa el modelo de adquisición y desarrollo de hoteles de marca internacional, por medio del cual Fibra Inn invierte, conjuntamente con otros inversionistas, en proyectos para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles. Bajo ese modelo, la Emisora participa únicamente con un porcentaje de la inversión total de la adquisición o desarrollo del que se trate y el resto de la inversión corresponde a uno o varios inversionistas terceros institucionales o fondos de inversión privada.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entreguen, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en la que se lleve a cabo emisiones de capital o deuda por el Fideicomiso.

FFO	Significa el flujo de efectivo operativo (*Funds From Operations* por sus siglas en inglés), y es el resultado del sumar el EBITDA ajustado, más ingresos por intereses, menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o complementen.
Fibra Inn o Fideicomiso o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616, celebrado con Deustche 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.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomiso F/1765	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1765, de fecha 5 de diciembre de 2013, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones. En este fideicomiso se ingresaban y se facturaban los ingresos por otros servicios distintos de hospedaje. En 2016 se realizó una modificación para que todos los ingresos se facturen a Operadora México y este fideicomiso se encuentra en proceso de cancelación.
Fideicomiso de Fundadores	Antes Fideicomiso de Control, significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, identificado bajo el número 744641, de fecha 5 de marzo de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Fideicomiso de Fundadores celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales.
Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá

para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomitentes Adherentes Originales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron los Activos Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibieron como contraprestación, el número de CBFIs que se estableció en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gestor o Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y/o la sociedad o sociedades que de tiempo en tiempo sean autorizadas conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico para proporcionar los servicios gerenciales consistentes en la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Grupo Hotelero Prisma	Significa conjuntamente, Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
Habitaciones Disponibles	Significa el número de cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de días del período en cuestión.
Habitaciones Ocupadas	Significa el número de cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.
Hoteles Prisma	Significa Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias.
IAP	Significa Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., empresa prestadora de servicios de personal (*outsourcing)* y Persona Relacionada de Fibra Inn (denominada, desde su constitución y hasta enero de 2018, como Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.).

IMEF Manufacturero	Significa un indicador económico adelantado que anticipa la trayectoria o dirección de la actividad económica en el muy corto plazo. Es el primer indicador del sector privado mexicano que cuenta con el apoyo técnico y normativo del INEGI.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Inversión en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Fundadores.
ISR	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso: "*(xi) Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación*"
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada y definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (*Loan To Value*).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
NAV	Significa valor neto de los activos (Net Asset Value, por sus siglas en inglés) y se refiere al valor total de los activos menos loss pasivos y dividido entre el número de certificados en circulación. Esta métrica financiera generalmente es un indicador para ver si una compañía esta subvaluado o sobrevaluada.
NOI	Significa el ingreso neto operativo (Net Operating Income, por sus siglas en inglés) generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos de Fideicomiso menos gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
Ocupación	Significa el cociente resultado de dividir los Cuartos Ocupadas entre los Cuartos Disponibles para un determinado periodo.

Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "3" del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs.
Operadora México	Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el periodo de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Precio de Colocación	Significa $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFI relacionado a la colocación pública inicial que se llevó a cabo el 12 de marzo de 2013.
Precio de Suscripción	Significa $15.85 (quince pesos 85/100 M.N.) por CBFI relacionado a la emisión de capital que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

Proyectos	Significa, conjuntamente con los Activos, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.
Participación de los Trabajadores en la Utilidad	Participación de los Trabajadores en las Utilidades ó PTU de la empresa es una prestación que deben dar las empresas a sus trabajadores en relación a las utilidades en el ejercicio fiscal anterior y la cual está contenida en la Ley Federal del Trabajo en el capítulo VIII.
Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012	Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, que permiten a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.
Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018	Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, la cual permite a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
REIT	Significa *Real Estate Investment Trust*, por sus siglas en inglés y es la entidad que equivale a una Fibra en Estados Unidos.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento; en el entendido que incluye los ingresos por hospedaje, atento a lo previsto por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2017.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., quién es el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.

Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Revpar	Significa el ingreso por Cuarto disponible ponderado según la Ocupación ("*Revenue per available room*" por sus siglas en inglés).
SAP	Significa Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., empresa prestadora de servicios de personal (*outsourcing*) y Persona Relacionada de Fibra Inn (denominada, desde su constitución y hasta enero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.)
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicio de Cobertura de la Deuda	Significa las veces necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
Servicios Completos	Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
Servicios Completos de Lujo	Significan aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Completos, pero que están dirigidos a un segmento de clientes *premium* y con tarifa dolarizada. Estos servicios de lujo comprenden las categorías de *Luxury y Upper Upscale,* de acuerdo a la clasificación hotelera de Smith Travel Research (STR).
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración llevados a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Asesoría	Significa las actividades que anteriormente eran realizadas por el Asesor de manera externa hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al Contrato de Asesoría vigente en aquél tiempo, y que consistía en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y

	venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso. A partir del 1 de enero de 2017, se realizó la terminación de dicho contrato de Asesoría y la Fibra absorbió dichas funciones, convirtiéndose en una Fibra internamente administrada.
Servicios de Estancia Prolongada	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.
Servicios Limitados	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento es conocido como "*budget*".
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV2	Significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores por medio del cual las emisoras listadas en BMV reportan información a la SHCP.
Suscripción de CBFIs	Se refiere a cualquiera de las Suscripciones de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que se han realizado.
Tactik	Significa Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado (TPD).
Tenedores	Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedores Relevantes	Significa todos y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en

	lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Fundadores, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Utilidad de Operación	Significa el ingreso antes de impuestos generado por el Fideicomiso, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y gastos extraordinarios netos.
UAFIRDA	Significa la Utilidad de Operación antes de intereses, impuestos, depreciación y amortizaciones.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Reporte Anual y la información financiera auditada que también aparece en su respectiva sección de este documento y la información que se incluye en la sección "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al "Fideicomiso F/1616", "FIBRA Inn", "Fideicomiso", se refieren al Fideicomiso, junto con la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a la que se refiere como el "Administrador". Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual ver la sección *"1. INFORMACIÓN GENERAL – a) Glosario de Términos y Definiciones"* de este Reporte Anual.

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

Consideramos que una Fibra con valores en la BMV tiene diversos beneficios para los inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

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

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

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

- Las Fibras hoteleras tienen la habilidad de ajustar las tarifas de hospedaje diariamente y maximizar así los ingresos, que benefician la Distribución a los Tenedores. Esto es una ventaja competitiva, sobre todo cuando hay fundamentales económicos fuertes.

- Las Fibras hoteleras obtienen el beneficio y el reconocimiento de las marcas hoteleras con las que operan sus propiedades: (i) esto puede incrementar el flujo de huéspedes debido al posicionamiento de marca que utilicen y a los programas de lealtad que en el caso de cada marca apliquen; (ii) las propiedades se mantienen en un estándar de operación controlado; (iii) se aprovecha la publicidad y promoción que utilice la cadena hotelera, así como los canales de distribución y de venta que se desarrollen; y (iv) específicamente para un esquema de franquicias hoteleras, una Fibra se puede beneficiar de la infraestructura y la tecnología desarrollada por la cadena hotelera.
- Las Fibras hoteleras pueden adaptar una propiedad de acuerdo con las necesidades y las características de mercado de una ubicación específica y así hacer frente a la competencia de la oferta hotelera de una plaza utilizando estrategias de reposicionamiento de un hotel por medio de: (i) reconversión de marca, (ii) remodelación de la propiedad, y (iii) adición de Cuartos.
- Una Fibra hotelera tiene la flexibilidad de poder diversificar su portafolio de propiedades dentro de los diferentes segmentos del mercado hotelero, de acuerdo con su estrategia y visión de negocios. Esto es: en el segmento de placer o de negocios o en los segmentos de Servicios Limitados, Servicios Selectos, Servicios Completos, Servicios de Estancia Prolongada o Servicios Completos de Lujo.

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

Objetivos de la Administración

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

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

El objetivo primordial de Fibra Inn es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones del portafolio, de las adquisiciones y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los Tenedores, a

través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

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

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

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

Modelo y Estrategia de Negocio

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

Los hoteles que actualmente forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están clasificados en los segmentos de Servicios Limitados, Servicios Selectos, Servicios Completos y Servicios de Estancia Prolongada en México. Consideramos que el portafolio de hoteles de Fibra Inn al día de hoy, se encuentra altamente diversificado con propiedades estratégicamente ubicadas y dirigidas principalmente a los viajeros de negocio. Se seleccionan mercados que presentan principalmente actividad industrial y corporativa, en la que los viajeros de negocios han demostrado una preferencia por propiedades localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio a precios competitivos. Estas ubicaciones estratégicas no son fáciles de replicar y brindan a los huéspedes un acceso a una amplia gama de servicios complementarios. Asimismo, existen hoteles que integran el Patrimonio

del Fideicomiso con un componente turístico y destinadas al viajero de placer. Por ejemplo, hoteles ubicados en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato, las cuales constituyen destinos altamente atractivos en México, tanto para turistas nacionales como internacionales.

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

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

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

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

Fibra Inn tiene un modelo de negocio integrado verticalmente, el cual le permite aprovechar la experiencia del equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo y/o adquisición de propiedades. Se ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo con la expectativa de expandir el portafolio de propiedades, principalmente a través de la adquisición selectiva de hoteles desarrollados y con operaciones en marcha. La adquisición selectiva de propiedades con operaciones en marcha se llevará a cabo principalmente en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya se tiene presencia, pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Junto con los Gestores Hoteleros, se identifican con rapidez las áreas de mejora, así como las economías de escala para eficientar los costos y gastos. Las áreas de mejora de los hoteles que

se adquieren consisten en renovaciones, reparaciones y se busca reconvertir y reposicionar esas propiedades a las marcas más adecuadas a la demanda de la plaza donde se ubica. Asimismo, se pone el hotel bajo la administración del Gestor Hotelero más apropiado, con el fin de tener los niveles de desempeño definidos en la estrategia de Fibra Inn.

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

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

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018

Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio estaba compuesto por 42 hoteles con un total de 6,785 Cuartos en operación que al 31 de diciembre de 2018 tuvieron una tasa de ocupación total del 63.7%. A esta misma fecha, los hoteles estaban diversificados geográficamente en 14 estados del país.

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

A continuación, se muestra el listado de Bienes Inmuebles del portafolio de hoteles por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados:

Indicadores Operativos de Venta Total				Año terminado el 31 de diciembre de 2018			Año terminado el 31 de diciembre de 2017		
Marca	Ubicación	Segmento	Cuartos en Opn	Ocupación	Tarifa	Revpar	Ocupación	Tarifa	Revpar

1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	77%	1,336	1,030	74%	1,225	912
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	227	70%	1,213	855	63%	1,145	724
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	91%	850	775	47%	909	431
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Selecto	178	61%	1,218	747	62%	1,179	734
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	77%	1,320	1,015	71%	1,227	870
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182	78%	1,374	1,079	80%	1,317	1,059
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	268	64%	1,075	692	65%	1,075	696
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	76%	1,410	1,068	74%	1,397	1,031
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	90	74%	1,283	955	73%	1,368	993
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Selecto	199	70%	1,313	915	69%	1,280	878
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	57%	1,044	594	58%	997	574
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Completo	196	64%	1,191	760	56%	1,222	679
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	150	77%	1,076	833	79%	1,161	917
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	198	82%	1,542	1,260	79%	1,475	1,170
15	Camino Real	Guanajuato	Completo	155	47%	1,717	815	49%	1,632	806
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	47%	780	368	63%	813	513
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	45%	1,686	768	61%	1,665	1,009
18	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	77%	1,279	992	69%	1,269	871
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180	34%	836	285	30%	864	262
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180	72%	1,910	1,385	67%	1,755	1,185
21	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	44%	707	308	43%	733	313
22	Wyndham Garden	León	Limitado	126	64%	1,050	672	67%	1,047	698
23	Holiday In	Tampico Altamira	Completo	203	68%	1,105	752	55%	1,101	604
24	Aloft	Guadalajara	Selecto	142	68%	1,477	988	66%	1,420	934
25	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	32%	840	272	40%	830	333
26	Casa Grande	Chihuahua	Completo	115	65%	933	607	71%	904	640
27	Casa Grande	Delicias	Completo	88	66%	1,078	713	70%	1,004	706
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	60%	892	535	70%	844	592
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	63%	658	415	60%	638	383
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	78%	1,056	826	76%	1,086	823

31	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	219	62%	2,016	1,245	62%	1,963	1,222
32	Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	67%	1,270	846	62%	1,210	753
33	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	95	95%	1,024	971	60%	1,128	672
34	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	151	48%	1,063	514	52%	1,004	522
35	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongada	117	75%	1,437	1,073	87%	1,362	1,191
36	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Completo	180	62%	1,228	763	32%	1,422	461
37	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190	40%	1,373	550	51%	1,371	699
38	City Express	Chihuahua	Selecto	104	71%	975	691	73%	937	686
39	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	105	45%	719	326	49%	681	335
40	Holiday Inn	Cd. Juárez	Completo	196	20%	1,656	325	65%	877	574
41	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152	65%	1,875	1,227	53%	1,795	947
42	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	Limitado	85	46%	1,093	506	48%	1,041	498
	Total del Portafolio			**6,785**	**64%**	**1,250**	**796**	**62%**	**1,217**	**758**

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

El 27 de agosto de 2018 se realizó la venta del Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán. Los indicadores hoteleros de esta propiedad mientras estuvo en el portafolio de Fibra Inn durante el 2018 son los siguientes: ocupación 62%, tarifa promedio $620 y Revpar $386.

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

Resumen de Información Financiera

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

La información que se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 ha sido obtenida de los Estados Financieros Auditados y sus respectivas notas. Esta información financiera se presenta en Pesos, a menos que se especifique otra cosa.

Los Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A continuación, se presenta un comparativo de los estados consolidados de resultados y estados consolidados de posición financiera por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por cada uno de los años terminados a esas fechas. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	**2017**	**2016**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje	Ps. 1,953.5	Ps. 1,861.3	Ps. 1,707.5
Arrendamiento de inmuebles	103.2	91.2	90.1
Otros ingresos operativos			-
Total de ingresos	**2,056.8**	**1,952.5**	**1,797.6**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	532.6	501.3	439.2
Administración	331.0	317.7	289.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(13.2)	42.6	2.0
Publicidad y Promoción	102.8	102.0	102.1
Energéticos	132.6	117.7	100.2
Mantenimiento	83.4	79.2	74.5
Regalías	135.1	121.5	109.7
Fábrica de hoteles	9,000		
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	**1,313.3**	**1,282.1**	**1,117.5**
Utilidad bruta	**743.5**	**670.5**	**680.1**
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	13.8	13.6	13.9
Seguros	6.2	5.9	6.7
Honorarios de asesor	24.7	93.8	64.3
Gastos corporativos de administración	87.8	84.9	36.7
Depreciación y amortización	285.7	249.2	220.2
Deterioro de propiedades	522.8	584.5	42.1
Mantenimiento mayor	23.5	14.1	8.5
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.8	30.3	7.7
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.3	7.8	3.6
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	44.0	24.9	14.9
Otros ingresos, neto	0.4	(12.7)	(7.5)
Total de otros costos y gastos	**1,046.9**	**1,096.3**	**411.1**
Utilidad de operación, neto	**(303.5)**	**(425.8)**	**269.0**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	**2017**	**2016**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Gastos por intereses, neto	197.2	160.0	138.4
Efectos por instrumentos financieros derivados	(11.4)	(1.0)	(1.1)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	0.3	6.1	5.6
Gastos (ingresos) financieros	**186.1**	**165.1**	**142.9**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	**(489.5)**	**(590.8)**	**126.1**
Impuestos a la utilidad	7.8	1.3	1.8
Pérdida neta consolidada	**Ps. (497.3)**	**Ps. (592.1)**	**Ps. 124.3**
Participación no controladora	(0.4)	-	-
Participación controladora	**Ps. (496.9)**	**Ps. (592.1)**	**Ps. 124.3**
Utilidad básica por CBFI[1]	Ps. (1.05)	Ps. (1.35)	Ps. 0.28
Utilidad diluida por CBFI[1]	Ps. (1.02)	Ps. (1.31)	Ps. 0.25
Promedio ponderado de CBFIs en circulación [2].....	473,383,092	439,604,036	440,019,542
Partidas de utilidad integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	(143,281)	2,802,541	
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(28,804)	8,164	
Total de utilidad integral	(669,360)	2,218,622	
Distribución a tenedores de CBFIs[3]	Ps. 406.8	Ps. 440.0	Ps. 418.1
Distribución por CBFI [2][3]	Ps. 0.8226	Ps. 1.0025	Ps. 0.9501
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[5]	42	43	43
Número de propiedades en operación.....	42	42	43
Número de cuartos totales [5].....	6,785	6,944	7,113
Número de cuartos en operación [5].....	6,785	6,748	6,713
Ocupación [6].....	64%	62%	60%
Tarifa promedio Diaria.....	1,250	1,217	Ps. 1,162
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [7]	Ps. 796	Ps. 758	Ps. 697
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [8]			
Número de hoteles	42	43	41
Ocupación [5].....	64.0%	62.2%	62.4%
Tarifa promedio Diaria.....	Ps. 1,249.2	Ps. 1,211.5	Ps. 1,151.0
Ingreso por habitación disponible (Revpar) [6].....	Ps. 799.0	Ps. 753.7	Ps. 718.3
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	Ps. 644.4	Ps. 508.0	Ps. 849.1
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto ..	75.6	135.3	147.1
Pagos anticipados	17.5	17.7	16.8
Cuentas por cobrar a partes relacionadas ..	10.6	12.3	12.7
Impuesto al valor agregado por recuperar.	42.9	32.0	310.4
Impuestos por recuperar y otros	5.6	4.7	13.4
Total del activo circulante	796.6	710.0	1,349.5
Instrumentos financieros derivados.....	21.0	38.4	29.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	112.3	120.6	36.8
Anticipos para compra de propiedades	265.9	126.9	104.3
Propiedades, mobiliario y equipo,neto.....	10,603.4	10,560.3	8,210.6
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	2.5	-
Activo intangible y otros activos.....	66.6	69.0	60.1
Total del activo.....	11,865.9	11,627.7	9,790.4
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Pasivo circulante:			
Proveedores	82.0	69.2	90.1
Acreedores diversos	8.7	8.2	1.1
Impuestos por pagar	40.1	12.6	10.1
Pasivos por adquisición de inmuebles	2.1	2.1	7.3
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24.8	21.1	29.6
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	79.6	6.1	5.0
Anticipo de clientes	5.0	14.5	7.4
Total del pasivo circulante	**Ps. 242.4**	**Ps. 133.8**	**Ps. 150.5**
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias			-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	35.5	17.8	-
Obligaciones bancarias	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,967.1	2,844.7	2,836.6
Beneficios a los empleados	0.2	0.3	0.3
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrionio	6.9	3.5	-
Impuesto a la utilidad, diferidos	3.9	-	0.07
Total del pasivo	**Ps. 3,256.0**	**Ps. 3,000.0**	**Ps. 2,987.6**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	6,415.6	5,886.3	6,327.3
Participación no controladora	225.2	-	-
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	80.8	77.7	
Superávit por revaluación de propiedades	2,659.3	2,802.5	-
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio			-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	8.6	37.4	29.2
Reserva para recompra de CBFIs	143.0	214.6	-
Resultados acumulados	(922.6)	(390.7)	446.3
Total del patrimonio de los fideicomitentes	**8,609.9**	**8,627.7**	**Ps. 6,802.8**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada	(489.5)	(590.8)	126.1
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	285.7	249.2	220.2
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	29.3	30.3	7.7
Deterioro de propiedades	522.8	584.5	42.1
Deterioro de activos financieros	(13.2)	42.6	2.0
			6.0
Amotización de costos capitalizados en CBFs.	23.1	8.0	
Intereses de deuda	247.8	210.3	156.2
Intereses ganados	(73.7)	(51.3)	(19.2)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	16.1	(1.1)	
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	(27.5)	-	
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio a empleados	24.7	93.8	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	7.3	7.7	3.6
Actividades de operación	**Ps. 552.8**	**Ps. 583.2**	**Ps. 544.8**
Clientes y otras cuentas por cobrar	40.8	(25.9)	14.9
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5.4	(91.8)	68.9
Incremento en pagos anticipados	0.2	(0.9)	13.9
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar	(10.9)	278.4	88.5

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	3.8	(6.6)	(44.5)
Impuestos por pagar	27.6	2.5	(8.3)
Beneficios a empleados	(0.01)		0.04
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**Ps. 619.4**	**Ps. 738.8**	**Ps. 672.3**
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	(139.0)	(22.6)	(110.2)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(1,098.1)	(407.7)	(830.7)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	86.8	2.2	2.9
Adquisición de activos intangibles	(10.4)	(13.9)	(29.5)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	-	-	(11.9)
Incremento en otros activos	(0.1)	(5.9)	-
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	8.3	-	
Intereses ganados	73.7	51.3	19.2
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (1,078.7)**	**Ps. (396.6)**	**Ps. (960.2)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	200.0	-	250.0
Préstamos bancarios pagados	(200.0)	-	(350.0)
Comisiones bancarias e intereses pagados	(174.3)	(209.2)	(148.5)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	1,974.6	-	994.5
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	(1,875.4)	-	
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(7.6)	(2.6)	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(140.9)	(30.4)	-
Gastos por emisión de deuda	-	-	(12.2)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión	1,016.7		
Distribuciones a tenedores de certificados	(423.1)	(441.0)	(399.5)
Aportaciones de nuevos socios	225.6		
Flujo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	**Ps. 595.7**	**Ps. (683.3)**	**Ps. 334.3**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	136.4	(341.1)	52.3
Efectivo al inicio del año	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**	**Ps. 796.8**
Efectivo al final del año	**Ps. 644.4**	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [9]	Ps. 710.2	Ps. 651.0	Ps. 661.6
Margen de Ingreso Operativo Neto [10]	34.2%	33.3%	36.8%
EBITDA [11]	554.5	539.7	553.2
Margen de EBITDA [12]	27.0%	27.6%	30.8%
EBITDA ajustado [13]	622.0	578.8	568.1
Margen EBITDA ajustado [14]	30.2%	29.6%	31.6%
Flujo de la operación (FFO) [15]	435.9	413.7	425.2
Margen de flujo de la operación (FFO) [16]	21.2%	21.2%	23.7%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. La distribución total y la distribución por CBFI muestra el monto en base a lo devengado en cada año calendario.
4. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra por más de la mitad del periodo presentado.
5. Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
6. Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles.

7. El Ingreso por Habitación Disponible (Revpar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles.
8. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del periodo en referencia en el portafolio.
9. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
10. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
11. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
12. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
13. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.
14. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
15. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
16. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

TIPO DE CAMBIO

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

	Tipo de Cambio			
Año concluido el 31 de diciembre de:	**Alto**	**Bajo**	**Fin del Periodo**	**Promedio(1)**
2014	14.7940	12.8455	14.7500	13.3022
2015	17.3580	14.5640	17.1950	15.8735
2016	20.8415	16.6205	20.6170	18.6550
2017	21.8910	17.4775	19.6395	18.8841
2018	20.6700	17.9705	19.6350	19.2179
2019:				
Enero 2019	19.6095	18.9275	19.0525	19.1704
Febrero 2019	19.4050	19.0405	19.2650	19.1953
Marzo 2019	19.5795	18.8550	19.3980	19.2442
Abril 2019(2)	19.2245	18.7555	18.7705	18.9569

Fuente: U.S. Federal Reserve Board. http://www.federalreserve.gov/releases/h10/hist/dat00_mx.htm
(1) Promedio del tipo de cambio al final de mes o diarios, según corresponda.
(2) Al 19 de abril de 2018.

El 19 de abril de 2018, el tipo de cambio fue Ps. 18.7705 por U.S.$ 1.00, según lo publicado por el U.S. Federal Reserve Board.

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

Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2018

18 de enero de 2018 - Se informó sobre la emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos actuales con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo mediante dos procesos simultáneos:

a. Una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la Emisión FINN15, la cual tenía vencimiento en 2021, por un monto de hasta Ps. $1,875.4 millones; y
b. Una nueva emisión FINN18 a tasa fija a 10 años por hasta Ps. $2,000 millones.

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

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

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

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

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

Importe total distribuido:	Ps. 110.0 millones
Número de certificados:	436,842,959 CBFIs
Importe a distribuir en Pesos por CBFI:	Ps. 0.2519

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

27 de abril de 2018 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores de 26 de abril de 2018, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017.

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2017.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2017, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Suplentes**
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Leandro Martín Castillo Parada
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernaiz Leonardo
Adrian Jasso	Roberto Simón Woldenberg

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

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

- Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

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

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $35,600.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $29,350.00 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

- Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

8 de mayo de 2018 – Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado

Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2018 mediante un pago en efectivo el 16 de mayo de 2018, como sigue:

Distribución total:	Ps. 109.1 millones
Número de CBFIs en circulación:	434,274,584 CBFIs
Importe distribuido por CBFI:	Ps. 0.2511

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

- Se autorizó el establecimiento del presente Programa de colocación de CBFIs.

- Se autorizó que el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs al amparo del Programa sea por hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs, en el entendido de que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder adicionalmente de Ps. 10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).

- Se autorizó e instruyó al Fiduciario emitir 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido de que dichos CBFIs serán conservados en Tesorería del Fideicomiso y podrán ser utilizados: (i) para ser ofertados públicamente en México al amparo del Programa; (ii) para ser ofertados de manera privada en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones aplicables del resto de los países en que la oferta sea realizada; o (iii) para ser entregados como contraprestación por la adquisición y/o aportación al Patrimonio del Fideicomiso de Bienes Inmuebles o Derechos de Arrendamiento que cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

- Se autorizó e instruyó al Fiduciario para llevar a cabo la primera oferta al amparo del Programa, misma que quedó sujeta a la condición consistente en la obtención de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria de Valores para publicar y difundir el Suplemento Informativo de la oferta y, previamente a ello, los CBFIs objeto de la dicha oferta sean ofrecidos a los actuales Tenedores para ser suscritos de manera preferente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico o a quien éste delegue tal facultad; en el entendido de que, los CBFIs que no sean suscritos por los Tenedores como parte de este proceso de suscripción, puedan ser utilizados para llevar a cabo la oferta.

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

21 de mayo de 2018 - Se informó sobre la visión estratégica de negocios para el crecimiento futuro de Fibra Inn por el esquema de la Fábrica de Hoteles. Adicionalmente se informó sobre la firma del primer acuerdo de coinversión con un un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Para mayor información ver el apartado "*La Fabrica de Hoteles*" de la sección de la *"Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - (iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de*

área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc." del presente documento.

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

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

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

- Se autorizó modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso de Fibra Inn para:

  (i) que la estructura de integración del Comité Técnico sea la siguiente:

    - Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.

    - Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea de Tenedores por los Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

    - El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.

    - La persona que desempeñe el cargo de Director General del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido de que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de Director de Administración y Finanzas del Administrador.

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

  (ii) que el Fideicomiso de Fundadores pierda cualquier otro derecho que se le hubiere conferido en virtud de la tenencia de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado de la misma condición.

- Se autorizó al Fiduciario y al Representante Común la realización de todos los actos necesarios encaminados a la modificación del contrato de Fideicomiso en términos sustancialmente iguales al proyecto, debiendo considerar los ajustes y

modificaciones necesarios para atender las observaciones que, en su caso, sean efectuadas por la CNBV.

- La Asamblea de Tenedores se dio por enterada de la designación que realiza el Fideicomiso de Fundadores de los señores Victor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, como miembros patrimoniales propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, así como de la designación de sus respectivos suplentes, los señores Robert Jaime Dotson Castrejón y José Gerardo Clariond Reyes-Retana, respectivamente; asimismo, de la designación del señor Victor Zorrilla Vargas para desempeñar el cargo de presidente de dicho Comité Técnico; lo anterior, en cumplimiento a lo resuelto por esta Asamblea anteriormente y en la inteligencia de que cada uno de ellos permanecerá en su cargo hasta la fecha en que sea removido o renuncie al mismo y sea sustituido por quien sea nombrado como su sucesor.

- La Asamblea de Tenedores hizo constar constar que el Director General del Administrador del Fideicomiso en funciones es el señor Oscar Eduardo Calvillo Amaya y el Director de Administración y Finanzas del Administrador del Fideicomiso en funciones es el señor Miguel Aliaga Gargollo, por virtud de lo cual, a partir de esta fecha, formarán parte del Comité Técnico como miembro propietario y miembro suplente, respectivamente; lo anterior, en cumplimiento a lo resuelto por esta Asamblea en el primer punto del orden del día.

- Considerando las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, así como las ratificaciones de los Miembros Independientes efectuadas en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 26 de abril de 2018, se reconoció que a partir de esta fecha el Comité Técnico queda integrado de la siguiente manera:

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

*Miembro del Comité Técnico y suplente, respectivamente, designados por Tenedor institucional con tenencia representativa del 10% del total de CBFIs en circulación, de conformidad con lo establecido por el Fideicomiso y por la Legislación Aplicable.
** Miembro Independiente

- Se autorizó a los señores Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Miguel Aliaga Gargollo y Laura Nelly Lozano Romero para que, de manera conjunta cualesquiera dos de ellos, apruebe (i) en su caso, las modificaciones al clausulado del Fideicomiso derivadas de los requerimientos que efectúe la

Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) el proyecto de convenio modificatorio y re-expresión definitivo del Fideicomiso.

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

4 de julio de 2018 – Se informó sobre el proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.

5 de julio de 2018 – Se publicó el aviso con fines informativos relativo a la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

9 de julio de 2018 - Se publicó una presentación con información relacionada al proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.

9 de julio de 2018 - Se informó sobre la incursión de Fibra Inn en el segmento de hoteles de playa y sobre la firma de una opción de compra para adquirir el hotel *Secrets Silversands Riviera* Cancún. A la fecha de presentación de este Reporte Anual, dicha opción de compra no vinculante está vencida y la Compañía no tiene intención de renovarla.

11 de julio de 2018 – Se informó sobre los indicadores hoteleros operativos de junio 2018 y segundo semestre de 2018.

19 de julio de 2018 - Se informó sobre la firma de un acuerdo vinculante para la venta del hotel *Microtel Inn & Suites by Wyndham* Culiacán.

19 de julio de 2018 - Se informó sobre la terminación de la primera ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.

20 de julio de 2018 - Se informó sobre el inicio de la segunda ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.

25 de julio de 2018 - Se anunció el término de la segunda ronda del proceso de suscripción de CBFIs dirigido exclusivamente a los Tenedores.

25 de julio de 2018 - Se anunciaron los resultados del segundo trimestre de 2018. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

7 de agosto de 2018 - Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso correspondiente al segundo trimestre de 2018 mediante un pago en efectivo el 15 de agosto de 2018, como sigue:

Distribución total:	Ps. 110.0 millones
Número de CBFIs en circulación:	522,875,633 CBFIs
Importe distribuído por CBFI:	Ps. 0.2104

8 de agosto de 2018 - Se informó sobre los indicadores hoteleros de julio de 2018.

15 de agosto de 2018 - Se informó sobre el cambio de la política contable relativa a la valuación de activos.

15 de agosto de 2018 - Se informó sobre la reapertura del hotel *Holiday Inn* Ciudad Juárez, después de su remodelación y su conversión de marca.

28 de agosto de 2018 - Se informó sobre la venta del hotel *Microtel Innn & Suites by Wyndham* Culiacán por Ps. 85 millones.

29 de agosto de 2018 - Se informó sobre el cambio de la política contable relativa a la valuación de activos.

12 de septiembre de 2018 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de agosto de 2018.

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

11 de octubre de 2018 – Se informó sobre la compra de un terreno en Playa del Carmen y sobre el avance de los proyectos de la Fábrica de Hoteles

16 de octubre de 2018 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de septiembre de 2018 y del tercer trimestre de 2018.

24 de octubre de 2018 – Se anunciaron los resultados del tercer trimestre de 2018. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

7 de noviembre de 2018 - Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso correspondiente al tercer trimestre de 2018 mediante un pago en efectivo el 14 de noviembre de 2018, como sigue:

Distribución total:	Ps. 94.1 millones
Número de CBFIs en circulación:	521,160,651 CBFIs
Importe distribuido por CBFI:	Ps. 0.1805

9 de noviembre de 2018 - Se anunció sobre la designación del despacho de auditoría externa.

13 de noviembre de 2018 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de octubre de 2018

17 de diciembre de 2018 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de noviembre de 2018

Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de Diciembre de 2018

24 de enero de 2019 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de diciembre de 2018, cuarto trimestre de 2018 y anual 2018.

19 de febrero de 2019 – Se informó sobre los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de enero de 2019.

27 de febrero de 2019 – Se anunciaron los resultados del cuarto trimestre de 2018. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

7 de marzo de 2019 – Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso correspondiente al cuarto trimestre de 2018 mediante un pago en efectivo el 15 de marzo de 2019, como sigue:

Distribución total:	Ps. 93.4 millones
Número de CBFIs en circulación:	518,993,783 CBFIs
Importe distribuido por CBFI:	Ps. 0.1806

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

30 de abril de 2019 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea de Tenedores de 29 de abril de 2019, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Inversiones del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2018.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2018, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó el Reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico; el cual queda integrado de la siguiente manera:

Miembro	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	José Francisco Clariond Castañeda
Joel Zorrilla Vargas	Adrian Jasso
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo
Marcelo Zambrano Lozano *	
Adrián Enrique Garza de la Garza*	
Alberto Rafael Gómez Eng*	
Santiago Pinson Correa *	
Héctor Medina Aguiar*	

* Miembro Independiente

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.
- Se informó sobre la ratificación de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados a través del Fideicomiso de Fundadores.
- Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

Descripción de los bienes del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño fue el siguiente en cuanto a su comportamiento de ventas totales por segmento:

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones) 2018	2017	2016
Servicios Limitados [1] :			
Número de hoteles	10	11	11
Número de Cuartos disponibles	1,424	1,424	1,424
Ocupación	57%	60%	59%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 912	Ps. 880	Ps. 837
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	523	525	495
Ingresos	Ps. 263.9	Ps. 275.6	Ps. 261.7
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	19	18	19
Número de Cuartos disponibles	3,383	3,203	3,203
Ocupación	65%	61%	58%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,292	Ps. 1,258	Ps. 1,218
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	842	773	709
Ingresos	Ps. 1,053.2	Ps. 931.3	Ps. 839.3
Servicios Completos:			
Número de hoteles	12	13	12
Número de Cuartos disponibles	2,020	2,149	1,969
Ocupación	65%	64%	62%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,380	Ps. 1,368	Ps. 1,284
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	897	874	797
Ingresos	Ps. 695.5	Ps. 694.2	Ps. 648.1
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	1	1
Número de Cuartos disponibles	117	117	117
Ocupación	75%	87%	85%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,250	Ps. 1,362	Ps. 1,322
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,072	1,191	1,120
Ingresos	Ps. 44.1	Ps. 51.5	Ps. 48.5
Ingresos Totales	Ps. 2,056.7	Ps. 1,952.5	1,797.6

(1) A la información de los diez hoteles del segmento limitado para 2018, se incluyen los resultados operativos del hotel Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán aún y cuando éste se vendió el 27 de agosto de 2018; ya que el parámetro para el cálculo de los indicadores hoteleros estipula que se consideran las propiedades que estuvieron en el portafolio mas de la mitad del periodo a reportar.

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2018:

- Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico

y Monterrey con un total de 2,636 Cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 71% al 31 de diciembre de 2018.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,114 Cuartos que están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 65% al 31 de diciembre de 2018.

- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas diez propiedades comprenden un total de 1,338 Cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 57% al 31 de diciembre de 2018.

- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 47% al 31 de diciembre de 2018.

- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Aloft y AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 Cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 56% al 31 de diciembre de 2018.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 65% al 31 de diciembre de 2018.

- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 58% al 31 de diciembre de 2018.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en cuatro propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 632 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey que tendrá 250 Cuartos;
- El desarrollo del Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 208 Cuartos; y
- Adquisición del Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
- Un terreno en Playa del Carmen que está en planeación de proyecto.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un operador hotelero tercero. Estos son:

a. Camino Real® Guanajuato, y
b. Holiday Inn® Puebla la Noria.

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

Resumen Ejecutivo al Cumplimiento al Plan de Negocios

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

Fibra Inn está constituida legalmente como un fideicomiso irrevocable con un régimen fiscal de FIBRA, en términos de la Legislación Aplicable y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente y lo dispuesto por la Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018. En esos términos, cumple ciertos requisitos como son, la distribución anual de por lo menos del 95% de su Resultado Fiscal y, por lo menos, su inversión en Bienes Inmuebles representa el 70% de su patrimonio, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores, Fibra Inn está enfocada en obtener y utilizar financiamiento que se refleje en el crecimiento inmediato. Se espera continuar con esa estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades de uso hotelero, de forma selectiva, con potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación a largo plazo de los Bienes Inmuebles. Se busca adquirir o desarrollar propiedades que se localicen en ubicaciones privilegiadas, en mercados con creciente demanda, o bien en mercados con concentración industrial. Asimismo, se busca que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad. A la fecha de este Prospecto, Fibra Inn ha cumplido con el plan de inversiones antes mencionado bajo los parámetros establecidos por el Comité Técnico; lo anterior, por medio de la adquisición de propiedades y el desarrollo externo de hoteles bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles.

Inversiones realizadas en 2018:

- Ps. $293.2 millones en inversiones en hoteles existentes, de los cuales:
  - Ps. 181.2 millones fueron para el Hotel Holiday Inn Ciudad Juárez.
  - Ps. 37.1 millones fueron para el Hotel Hampton Chihuahua
  - Ps. 28.1 millones fueron para el Hotel Marriott Puebla
  - Ps. 46.8 millones fueron para el resto del portafolio
- Ps. 774 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en donde $277.6 millones fueron invertidos en la construcción el hotel JW Marriott Monterrrey Valle ($209.5 huella y 68.1 Construcción) y

$476 millones como parte de la adquisición del hotel Westin Monterrey Punto Valle.

Desinversiones realizadas en 2018:

- Ps. 85 millones por la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán.

c) Factores de Riesgo

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

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

Riesgos generales

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

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño que se establece en este Reporte Anual no ha sido auditada ni verificada por un tercero independiente y no deberá ser considerada como representativa de los resultados que puedan ser recibidos por los inversionistas actuales y potenciales.

Riesgos relacionados con la operación de Fibra Inn

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

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

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

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

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

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

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

Las inversiones en bienes raíces están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y

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

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

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

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

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

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

- Incremento en la construcción de Cuartos;

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

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

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

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

Se tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeorológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil de inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados. En el

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

- **Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.**

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

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

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

El pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre las propiedades debe pagarse. Los impuestos sobre las propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que las propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que se pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre las propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales aumentan, la capacidad de efectuar las distribuciones de efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

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

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

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

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

- **La necesidad continua de CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.**

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

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

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

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

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

Es posible que se deban atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los huéspedes. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con

el fin de retener huéspedes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Inn es incapaz de hacerlo o si, por otra parte, el capital no está disponible, Fibra Inn podría ser incapaz de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que haya menos huéspedes, lo que podría dar lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

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

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

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

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

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

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

- **El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.**

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

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

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

- Fibra Inn podría ser incapaz de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, Fibras o fondos de inversión;
- Se podrían adquirir propiedades que no aporten valor a los resultados una vez adquiridas, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con las expectativas;
- La competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Fibra Inn podría ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de las operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- Se podría tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar

propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;

- Los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de *due diligence*, o se podrían consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- El proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- Fibra Inn podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a las operaciones existentes;
- Las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y
- Se podrían adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

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

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

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

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

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

- La disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentario;

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

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

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

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

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

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

La estrategia de crecimiento de Fibra Inn incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones,

en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Inn. La capacidad de Fibra Inn para desarrollar y obtener los Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión

sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para su adquisición.

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

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

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

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

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

- **La habilidad de Fibra Inn para enajenar las propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con la calificación como Fibra y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas**

propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.

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

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

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

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

- **La habilidad de Fibra Inn para efectuar distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.**

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

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

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que opera Fibra Inn, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en los hoteles;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;

- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;

- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;

- Cambios en tasas de interés;

- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;

- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;

- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;

- Eventos más allá del control de Fibra Inn por imprevistos, tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;

- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y

- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso que los Gestores Hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación asociados con alguno de los hoteles, podrían ser incapaces de cumplir con el pago de honorarios relativos a las franquicias y sus estándares bajo los contratos de franquicia. Adicionalmente, si un contrato de franquicia es terminado o suspendido por el incumplimiento de sus términos, se podría requerir cambiar de franquicia o hacer ciertas mejoras a efectos de cumplir con los estándares de la marca, lo que podría causar problemas en la operación de dicho hotel. En virtud de que los ingresos por hospedaje de los hoteles están principalmente determinados por los ingresos que cada hotel recibe de sus

huéspedes, cualquier problema en la operación del hotel podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn. Más aún, es requisito garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podría requerirse incurrir en gastos sustanciales en relación con la garantía si se es incapaz de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de franquicia.

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

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

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

- Se podrían abandonar dichas actividades y la Fibra podría ser incapaz de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;

- Hoteles adquiridos, reconstruidos, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con los resultados y los operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar las expectativas;

- Fibra Inn podría ser incapaz para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en las operaciones existentes;

- Las actividades de reconstrucción, desarrollo externo, reposicionamiento o nuevas franquicias podrían no completarse conforme a los calendarios establecidos lo que podría ocasionar un aumento en el servicio de la deuda, costos adicionales o menores rendimientos; y

- La atención del equipo de directivos podría estar distraída por las actividades de adquisición, construcción, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con la estrategia de crecimiento.

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

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

Distribuciones.

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

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

- **El creciente uso de intermediarios para viajes a través de reservaciones por internet por parte de los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por Cuartos y las ganancias.**

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

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

negocio diario y la necesidad de viajes de negocio pueda bajar, la demanda por Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

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

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

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

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

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

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

Fibra Inn podría incurrir en deuda, en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en el portafolio o por otros motivos. Adicionalmente, Fibra Inn podría incurrir en hipotecas al utilizar como garantía los Bienes Inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también se podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como Fibra. En tanto no tengamos los

recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para los Tenedores. Si Fibra Inn es incapaz de refinanciar la deuda podría verse forzado a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no se pueda pagar el servicio de la deuda, se tendrá el riesgo de perder algunos o todos de los hoteles que sean utilizados como garantía.

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

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

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

- **Fibra Inn podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.**

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

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

Fibra Inn está sujeta a algunas restricciones conforme a obligaciones de financiamiento, lo que podría afectar la política de distribución y de operación y la capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos pueden incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de

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

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

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

- El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;

- El endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;

- Se puede exigir a la Fibra destinar una parte sustancial del flujo de caja al pago de la deuda, lo que reduciría así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciría los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciría oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;

- Los términos de cualquier refinanciamiento que se busquen pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y

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

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

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

Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por

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

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

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

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

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

- **No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.**

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

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio del Comité Técnico y dependen de los ingresos, de la condición financiera, del mantenimiento de la calidad como Fibra y de otros factores que el Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% del resultado fiscal del fideicomiso, se requerirá adicionalmente del voto favorable de la

mayoría de los miembros independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede ocasionar disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con el plan de distribución. Si se solicitara un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, los índices de endeudamiento y costos de interés podrían aumentar, reduciendo de esta forma los ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma se pudieran haber tenido. Fibra Inn podría ser incapaz de hacer distribuciones en el futuro y no se puede asegurar que la política de distribución no cambiará en el futuro.

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

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

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

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

- **Activos limitados del Fideicomiso**

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

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

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

La deuda en la que se incurre puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones de Efectivo, así como también

reducir los fondos disponibles para las operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

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

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

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

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés), en específico la "IFRS 16 - Arrendamientos", cuya entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2019, podría originar impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. Sin embargo, la administración de Fibra Inn prevé que dicho impacto no será significativo, debido a que el volumen de arrendamientos en los que opera como arrendatario no es importante. Para más información detallada sobre el impacto antes mencionado, referirse al capitulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Control Interno* del Reporte Anual formato XBRL.

Fibra Inn tiene arrendamientos financieros contratados como arrendatario y estima que el efecto por adopción de esta norma asciende a Ps. 4.8 millones relacionado principalmente a la renta de equipos de transporte que son utilizados como parte de la operación hotelera.

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

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

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

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

CBFIs, y diluir su valor.

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

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

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

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

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

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

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

- Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;

- Cambios en los estimados de ingresos o ganancias;

- Publicación de reportes, los hoteles o la industria de bienes raíces en México;

- Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;

- Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;

- Adiciones o renuncias de personal clave del Administrador o del Gestor Hotelero preponderante;

- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;

- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;

- Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;

- Cambios en principios contables; y

- Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.

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

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

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

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

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

Por tratarse de un instrumento de deuda, los CBFs requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información

proporcionada en el Prospecto de Deuda emitido, así como de los riesgos respectivos a la emisión de deuda, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en estos valores.

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

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

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

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

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, no es garantía de un mercado de negociación activa para los CBFIs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores de venderlos al precio, en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

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

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

Riesgos relacionados con conflictos de interés

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos relacionados con la organización y estructura

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

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

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

inmobiliaria y hotelera en México.

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

- **Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente.**

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

- **La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de los aumentos previstos en la demanda de Cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de crecimiento.**

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

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

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

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

- **La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.**

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

- El grado de interés del inversionista;
- La capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- La reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- El desempeño financiero;
- Informes de analistas sobre Fibra Inn y sobre la industria inmobiliaria y hotelera mexicana;
- Condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios

en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de los CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones; y

- Otros factores, tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

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

- **De conformidad con la legislación bursátil emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, se tienen establecidas políticas con el monto de endeudamiento en el que Fibra Inn puede incurrir. Si estas leyes cambiaran, se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación, poniendo en peligro la calificación como una Fibra y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs**

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

- **Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, Fibra Inn está sujeta a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales los sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará los costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.**

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, la Fibra incurre en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. La Fibra tiene una plataforma contable integrada para las propiedades. Si no se tienen los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y se podrían incumplir con las obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, o si Fibra Inn es incapaz de recibir un dictamen de los auditores con respecto al control interno sobre la presentación de informes financieros, Fibra Inn podría estar sujeta a que los CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo

significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Inn podría no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, se podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en los estados financieros que podrían requerir rehacer los estados financieros, hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

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

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

- **Las coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas con los socios en coinversiones.**

Fibra Inn puede invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de

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

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

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

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

consiente la venta o financiamiento de los hoteles, Fibra Inn estaría prohibida para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

- **Fibra Inn depende de su equipo de directivos para su éxito, y podría no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si los contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para la Fibra.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **El Administrador no cuenta con contrato colectivo de trabajo, por lo que es**

vulnerable a un conflicto sindical.

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

Riesgos relacionados con México

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

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

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

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra Inn en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha

efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, la administración, las operaciones y el régimen impositivo. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, particularmente en México, está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de los CBFIs.

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

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

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

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

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

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

pasivos denominados en moneda extranjera, podría afectar negativamente los resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

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

operaciones.

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

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

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

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

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

Además, las condiciones económicas en México estarán altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos, en caso de que se ratifique el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá , o T-MEC, y el aumento de la actividad económica entre los tres países. Con la inestabilidad de la tasa de interés y sus incrementos graduales a partir del 2014, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicanos se han visto impactados sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación de dicho tratado u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y

resultados de operación. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

Riesgos Fiscales

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

No puede asegurarse que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de

manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

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

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

- **Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores**

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

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

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

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024 2679-1.81-2016-027 y 2679-1.81-2018-034, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de

2015, 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018 y 153/12457/2018, de fecha 30 de octubre de 2018, emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, la Emisora cuenta certificados bursátiles fiduciarios inscritos de manera preventiva bajo la modalidad de programa de colocación de deuda con el número 2679-4.15-2015-020, según consta en el oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 emitido por la CNBV. A la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 15) al amparo del programa de colocación de deuda le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-01, según consta en el referido oficio. El monto total de dicha emisión de deuda asciende a $2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.). A la segunda emisión de deuda de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 18) al amparo del programa de colocación le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018. El monto total de dicha emisión asciende a $2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

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

Adicionalmente, la Emisora tiene establecido un programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1, el primer programa de ADRs establecido por una Fibra de México. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión, como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 CBFIs y cotiza en el mercado "*over the counter*" (OTC) con la clave de pizarra: DFBRY. Los CBFIs continúan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra: FINN 13. Este programa de ADRs comenzó a operar oficialmente el 28 de diciembre de 2015.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en todos los ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro

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

f) Destino de los Fondos, en caso de que existan disferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes

Después de la oferta pública inicial que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2013, Fibra Inn realizó las siguientes emisiones, tanto de deuda como capital, las cuales se detallan a

continuación.

Derivado de la emisión de deuda en CBFs del 28 de septiembre de 2015 se obtuvieron recursos por Ps. 1,875.4 millones. El Fideicomiso aplicó en una parte de los recursos obtenidos durante el 2015 y otra parte durante el 2016.

Durante el 2015 se aplicó el 69.7% ó un total de Ps. 1,278.2 millones. El detalle se muestra a continuación:

Recursos de la emisión de deuda aplicados durante 2015:

- Ps. 27.5 millones de gastos de emisión
- Ps. 600.0 millones para el pago de la deuda bancaria
- Ps. 196.0 millones de inversiones en los hoteles actuales
- Ps. 318.4 millones adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 84.7 millones adquisición del hotel City Express Chihuahua
- Ps. 34.2 millones adquisición del hotel City Express Junior Chihuahua
- Ps. 17.4 millones gastos de escrituración e impuestos por la adquisición de los hoteles antes mencionados

Durante el 2016 se aplicó el resto por Ps. 597.2 millones, cuyo detalle se muestra a continuación:

- Ps. 113.7 millones en adquisición del hotel Casa Grande Ciudad Juárez
- Ps. 2.9 millones en gastos de escrituración e impuestos por la adquisición del hotel antes mencionado
- Ps. 55.5 millones en depósito inicial del contrato de promesa de compraventa del hotel JW Marriott Monterrey
- Ps. 425.1 millones en inversiones en hoteles del portafolio actual

Adicionalmente se hizo una reapertura de deuda de FINN15 el 19 de octubre de 2016 por Ps. 1,000 millones.

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% ó un total de Ps. 399.6 millones. El detalle se muestra a continuación:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de $TIIE_{28}$ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

Durante el 2017 se aplicó el 32.9% ó un total de Ps. 329.0 millones. El detalle se muestra a continuación:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, principalmente Ps. 140 millones para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para el Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham

Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden, Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle y el resto disperso en el portafolio de hoteles.

- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Durante el 2018, se aplicó el restante 27.1% ó Ps. 271.4 millones, como sigue:

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

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

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

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

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

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

La nueva emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBF´s") FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene derecho a amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de dicha prima en los últimos 18 meses.

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

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

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

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

El remanente de Ps. 172 millones ó 16.0% quedó disponible para 2019, los cuales se irán aplicando a los proyectos de la Fábrica de Hoteles.

f) Documentos de Carácter Público

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

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

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV, incluyendo este Reporte Anual. Esta información se encuentra a disposición del público en la página de internet de Fibra Inn en www.fibrainn.mx; así como en las páginas de internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv. Los inversionistas que prefieran hacer la consulta físicamente podrán acudir al Centro de

Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

Cualquier Tenedor que compruebe tener tal carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien funge como Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes no 265, piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, en el teléfono +52 (55) 5063-3978 o a los correos electrónicos mjimenezlabora@cibanco.com e instruccionesmexico@cibanco.com.

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

2) El Fideicomiso

a) Historia y Desarrollo

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número F/1616 registrado en la División Fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, constituido en fecha 23 de octubre de 2012, mediante escritura pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México. Su duración está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tenía la propiedad de 42 hoteles diversificados en 4 segmentos de hoteles (10 de Servicios Limitados, 19 de Servicios Selectos, 12 de Servicios Completos y uno de Servicios de Estancia Prolongada), ubicados en 14 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Jalisco, Ciudad de México y Sonora) y que representan 6,785 Cuartos totales que al 31 de diciembre de 2018 tuvieron una tasa de Ocupación total del 63.7%. Además se tiene un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido indefinidamente.

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

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

b) Descripción del Negocio

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

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

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

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

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

El modelo y estrategia de negocio es la siguiente:

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

Los hoteles de negocio que actualmente forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están clasificados en los segmentos de Servicios Limitados, Servicios Selectos, Servicios Completos y Servicios de Estancia Prolongada en México Consideramos que el portafolio de hoteles de Fibra Inn, al día de hoy, se encuentra altamente diversificado con propiedades estratégicamente ubicadas dirigidas, al día de hoy, principalmente a los viajeros de negocios. Se seleccionan mercados que presentan principalmente actividad industrial y corporativa, en la que los viajeros de negocios han demostrado una preferencia

por propiedades localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio a precios competitivos. Estas ubicaciones estratégicas no son fáciles de replicar y brindan a los huéspedes un acceso a una amplia gama de servicios complementarios. Asimismo, existen hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso con un componente turístico y destinadas al viajero de placer. Por ejemplo, hoteles ubicados en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato, las cuales constituyen destinos altamente atractivos en México, tanto para turistas nacionales como internacionales.

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

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

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

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

Fibra Inn tiene un modelo de negocio integrado verticalmente, el cual permite aprovechar la experiencia del equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo y/o adquisición de propiedades. Se ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo con la expectativa de expandir el portafolio de propiedades principalmente a través de la adquisición selectiva de hoteles desarrollados y con operaciones en marcha. La adquisición selectiva de propiedades con operaciones en marcha se llevará a cabo principalmente en mercados de rápido crecimiento

o bien en mercados donde ya se tiene presencia, pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Junto con los Gestores Hoteleros, se identifican con rapidez las áreas de mejora, así como las economías de escala para eficientar los costos y gastos. Las áreas de mejora de los hoteles que se adquieren consisten en renovaciones, reparaciones y se busca reconvertir y reposicionar esas propiedades a las marcas Asimismo Posteriormente, se pone el hotel bajo la administración del Gestor Hotelero más apropiado, con el fin de tener los niveles de desempeño definidos en la estrategia de Fibra Inn.

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

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

Las ventajas competitivas de Fibra Inn:

- Una fibra hotelera manejada internamente con beneficios tangibles para los inversionistas. La administración interna permite alinear los intereses de los inversionistas con los de la gerencia sin que exista conflicto en la adquisición de propiedades por el cobro de comisiones.
- Portafolio de hoteles que Fibra Inn consideraser de alta calidad ubicados en ciudades de alto crecimiento. Fibra Inn procura adquirir hoteles ubicados en mercados con demanda creciente que le permita contratar una franquicia internacional para ofrecer a sus huéspedes un servicio de calidad que cumpla con estándares internacionales.
- Las propiedades cumplen con estándares de alta calidad y de mantenimiento. Estos estándares son revisados por las cadenas internacionales que auditan y certifican que la propiedad cumple con todos los requerimientos de la marca internacional.
- Fibra Inn tiene sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que forman parte de su portafolio. La Compañía considera que las cadenas hoteleras de las marcas internacionales son socios estratégicos que juegan un rol primordial en el negocio de la Fibra y, específicamente, en la operación hotelera. Fibra Inn reconoce las bondades y ventajas de contar con una franquicia hotelera con reconocimiento internacional, ya que respalda la operación con la infraestructura y tecnología desarrollada por la cadena hotelera.

- Fibra Inn ofrece opciones atractivas para los viajeros y, los franquiciantes tienen programas de lealtad líderes en el mercado. El portafolio de hoteles que tiene Fibra Inn está operado con diversas marcas hoteleras internacionales que ofrecen al viajero la certidumbre que al hospedarse en un hotel de Fibra Inn de determinada marca tendrá la misma experiencia que tendría al hospedarse en cualquiera otro hotel de la misma marca ubicado en cualquier otro lugar, incluso fuera de México. Adicionalmente, el contar con marcas internacionales permite al huésped poder hacer uso de los programas de lealtad que las marcas ofrecen en cualquier propiedad donde los franquiciantes tengan hoteles, incluso a nivel internacional y también permite seguir acumulando puntos en las estancias dentro de los hoteles de la Fibra.
- La plataforma tecnológica respaldada por un sistema de reservaciones de clase mundial y de servicio al cliente que ha sido desarrollada por los franquiciantes de las marcas con las que operan los hoteles, los cuales recopilan información histórica algorítmica tanto para la maximización de tarifas hoteleras, como para la administración y seguimiento de venta al cliente. Estos sistemas de reservaciones permiten identificar la demanda que existe en una propiedad y permite colocar la mejor tarifa posible.
- Sobresalientes estándares de gobierno corporativo con riguroso control interno. Fibra Inn ha evolucionado desde su incursión en el mercado bursátil y ha tomado acciones para mejorar su gobierno corporativo, siempre atendiendo las necesidades de sus inversionistas con transparencia y comunicación con el mercado. Estas acciones han sido las siguientes: la internalización de la administración de Fibra Inn, la eliminación de la comisión por la adquisición de propiedades, la separación de los cargos del presidente del Comité Técnico y del director general del Administrador que anteriormente eran ocupados por una misma persona, el fortalecimiento de la primera línea de directivos relevantes, implementación del Programa de ADRs, operación del fondo de recompra de CBFIs, la integración del Comité Técnico por mayoría de Miembros Independientes y la eliminación de derechos de control por parte del Fideicomiso de Fundadores.
- Equipo administrativo institucional con amplia experiencia. Los fundadores clave son ejecutivos que tienen experiencia y reconocimiento en la industria hotelera y en empresas públicas. Y a su vez, los ejecutivos de la primera y segunda línea de la alta administración, son especialistas en el área en la que desempeñan sus funciones.

Atractivos de inversión de Fibra Inn:

- Alineación de Incentivos: Es la única fibra hotelera mexicana que es administrada y asesorada internamente, lo que de acuerdo con los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. La alineación de incentivos se refleja al parecer de Fibra Inn, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura en la cual la administración, asesoría y adquisiciones de una Fibra, es llevada a cabo por una empresa externa que cobra comisiones por estos tres rubros. Los beneficios de ser una Fibra internamente administrada se reflejaron en el crecimiento del EBITDA Ajustado y en el margen de EBITDA que se comparan

favorablemente contra el alcanzado en 2016. En 2017, se superó el objetivo del EBITDA marginal de Ps. $19.9 millones, el cual será acumulativo en los años 2017 al 2019 para el cálculo de la contraprestación por la terminación de servicios del Asesor derivada de la terminación del Contrato de Asesoría. Los gastos de administración como porcentaje de los Activos disminuyeron de 1.03% en 2016 a 0.8% en 2017 y 0.9% en 2018. Este porcentaje irá disminuyendo a medida que incremente el tamaño de Fibra Inn en el futuro.

- Plataforma de inversión en hoteles de alta calidad, en un segmento con volatilidad relativamente baja y crecimiento atractivo; ya que las inversiones que realiza Fibra Inn las hacen en propiedades que operan con marcas reconocidas que tienen que mantener ciertos estándares internacionales en construcción y en operación para ofrecer un nivel de servicio que cumpla con lo establecido por las franquiciantes de las marcas.
- El reconocimiento de las marcas es una ventaja competitiva ya que nos permite tener tarifas premium de marcas reconocidas a nivel internacional y maximizar las tarifas por los sistemas algorítmicos que proveen los franquiciantes de las marcas.
- Estrategia enfocada en el fortalecimiento y crecimiento del portafolio de hoteles, pero siempre en propiedades que agreguen valor a Fibra Inn, que cuenten con altas barreras de entrada y ubicadas específicamente en mercados estratégicos con alta profundidad y generación de demanda.
- Enfocados en maximizar retornos para los inversionistas y mantener una Distribución estable.
- Administración con experiencia probada y compromiso, respaldada por la transparencia y comunicación con el mercado.
- Capacidad de generar márgenes atractivos por arriba de los niveles de mercado, buscando eficiencias en gastos y creando economías de escala.
- Estructura de capital atractiva con una política financiera conservadora que no rebase la política del 33% del endeudamiento límite establecido por el Comité Técnico y que será siempre menor al establecido por la CNBV del 50%.
- Obtención de financiamiento atractivo.
- Mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos Totales (Ps. millones)	**2018**	**%**	**2017**	**%**	**2016**	**%**
Servicio Limitado	263.9	12.8%	275.6	14.1%	261.7	14.6%
Servicio Selecto	1,053.2	51.2%	931.3	47.7%	839.3	46.7%
Servicio Completo.....	695.5	33.8%	694.2	35.6%	648.1	36.1%
Estancia Prolongada	44.1	2.1%	51.5	2.6%	48.5	2.7%
Total.....	**2,056.7**	**100.0%**	**1,952.5**	**100.0%**	**1,797.6**	**100.0%**

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

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

A continuación, se muestra una relación de las inversiones que ha realizado Fibra Inn para la compra de sus propiedades del año 2013 al 2016. Durante el año 2017 y 2018 no se adquirió ningún activo.

Inversiones para la Compra de Hoteles

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,			
	2013	2014	2015	2016

1.	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.....	Ps. 222,291,319			
2.	Hapmton Inn by Hilton Saltillo ..	288,741,229			
3.	Hampton Inn by Hilton Reynosa	41,614,566			
4.	Hampton Inn by Hilton Querétaro	214,782,965			
5.	Holiday Inn Express Saltillo.....	260,087,633			
6.	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
7.	Holiday Inn Express & Suites Toluca	336,011,411			
8.	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
9.	Holiday Inn Express Guadalajara	165,122,550			
10.	Wyndham Garden Playa del Carmen.....	135,755,400			
11.	Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			
12.	Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
13.	Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000			
14.	Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000			
15.	Camino Real Guanajuato	230,000,000			
16.	Wyndham Garden Irapuato.....	93,000,000			
17.	Marriott Puebla Mesón del Ángel	370,333,842			
18.	Holiday Inn México Coyoacán...	350,893,967			
19.	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.....			182,652,000	
20.	Courtyard by Marriott Saltillo			205,878,000	
21.	Wyndham Garden Celaya.....	139,000,000			
22.	Wyndham Garden León	150,000,000			
23.	Holiday Inn Tampico Altamira...		113,020,000		
24.	Aloft Guadalajara		257,500,000		
25.	Wyndham Garden Silao.....		82,000,000		
26.	Casa Grande Chihuahua		105,500,000		
27.	Casa Grande Delicias.....		71,266,000		
28.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000		
29.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (1)		60,937,000		
30.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca		66,000,000		
31.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez.....		61,000,000		
32.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto		351,000,000		
33.	Wyndham Garden Guadalajara...		183,000,000		
34.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente			114,600,000	
35.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo			175,000,000	
36.	Staybridge Suites Guadalajara Expo.....			133,600,000	
37.	AC by Marriott Guadalajara			141,400,000	
38.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua.....			318,413,000	
39.	City Express Chihuahua			84,652,000	
40.	City Express Junior Chihuahua ..			34,197,000	
41.	Holiday Inn Ciudad Juárez				113,752,000
42.	Courtyard by Marriott Chihuahua				234,404,000
43.	Wyndham Garden Monterrey Valle Real				65,500,000
44.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen(2).....				
	Total.....	Ps. 4,021,507,772	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000

(1) El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán fue vendido el 27 de agosto de 2018 en Ps. 85 millones.

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

ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® Holiday Inn® & Suites Crowne Plaza® Staybridge Suites®
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® Fairfield Inn & Suites® by Marriott® AC Hotel by Marriott® Aloft
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®
Hoteles Camino Real®	Camino Real®
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.

City Express	City Express y City Express Junior

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

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

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

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

iii) Principales Clientes

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

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

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

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

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

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

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

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2018, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

Régimen Fiscal

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

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

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

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

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

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

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

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

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso,

existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Convenios para evitar la doble imposición

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

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse

a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

Disposiciones relacionadas con el cambio climático

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

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

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

v) Recursos Humanos

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

Todos los empleados encargados de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, el cual tiene actualmente 56 empleados.

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

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2018	**2017**	**2016**
Fideicomiso F/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC	56	74	61
Partes Relacionadas:			
Servicios de Activos Prisma (SAP)	1,554	1,424	1,679

	31 de diciembre de,		
	2018	2017	2016
Impulsora de Activos Prisma (IAP)	825	846	767

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

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

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

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

vi) Desempeño Ambiental

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

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

Por lo anterior, las operaciones en materia ambiental están sujetas, entre otras normativas, a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General

de Vida Silvestre, sus respectivos reglamentos estatales y locales, así como al conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

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

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

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

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

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

vii) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial

La expansión mundial se ha ido debilitando en el último año: en 2018 el crecimiento mundial fue de 3.7% de acuerdo con lo pronosticado en la edición de octubre de 2018 de "Perspectivas de la economía mundial" (informe WEO)[1]. A pesar del menor desempeño de algunas economías, en específico Europa y Asia, se espera que la economía mundial crezca 3.5% en 2019 y 3.6% en 2020, consecuencia de una menor actividad económica.

De acuerdo a este reporte[1], esta tendencia de crecimiento es producto de una reducción sostenida de la tasa de crecimiento de las economías avanzadas, de 2.3% en 2018 a 2.0% en 2019 y 1.7% en 2020, siendo Estados Unidos una de las economías que pronostico un crecimiento de 2.5% en 2019 y posteriormente un 1.8% en 2020. A la par, se espera una desaceleración temporal de la tasa de crecimiento de las economías de mercados emergentes y en desarrollo durante 2019, por ejemplo, contracciones en las economías de Argentina y Turquía y el impacto de las medidas comerciales que adopto China y otras economías asiáticas. En este tenor, se proyecta que el crecimiento en los mercados emergentes y en desarrollo disminuya a 4.5% en 2019, de 4.6% en 2018, y durante 2020 mejore a 4.9%.

[1] Informe de Enero 2019 de FMI de Perspectivas de la economía mundial.

- **Asia.** Responsable por más de la mitad del crecimiento mundial, la región contrae su crecimiento de 6.5% en 2018 a 6.3% en 2019 y 6.4% en 2020.
- **Europa.** Se debilitará más de lo que se había previsto, a 0.7% (de 3.8 por ciento en 2018) aún con el incremento dinámico en Europa central y oriental, para alcanzar a 2.4% en 2020.
- **América Latina.** Se prevé que la recuperación se fortalezca en los próximos 2 años y el crecimiento sea del 2.0% en 2019 y 2.5% en 2020 (0.2 puntos porcentuales menos de lo previsto en ambos años). Tenemos una perspectiva de menor crecimiento en México en 2019 y 2020 debido a la disminución de la inversión privada, y una contracción severa en Venezuela. El pronóstico para Brasil durante 2019 será de una continua recuperación tras la recesión de 2015–2016. En el caso de Argentina, ésta se contraerá en 2019 a medida que las políticas restrictivas con las que se busca disminuir los desequilibrios frenen la demanda interna, proyectando un crecimiento en 2020.

Existe la posibilidad de un aumento en las tensiones comerciales y un cambio de la actitud de los mercados financieros, además de otros factores que agudizan el riesgo a la baja para la inversión y el crecimiento mundiales, como por ejemplo, la incertidumbre acerca de las políticas de los nuevos gobiernos, como el cierre prolongado del gobierno federal en Estados Unidos y las tensiones geopolíticas en Oriente Medio y Asia oriental. También existen otros riesgos como: los efectos de amplio alcance del cambio climático y el constante deterioro de la confianza en las instituciones públicas y los partidos políticos en los diferentes países del mundo.

Cuadro. Panorama de las proyecciones de perspectivas de la economía mundial. Reporte WEO, Enero 2019. (Variación porcentual anual).

	Interanual						T4 a T4 2		
	Estimaciones		Proyecciones		Diferencia con las proyecciones del informe WEO de octubre de 2018		Estimaciones	Proyecciones	
	2017	2018	2019	2020	2018	2019	2017	2018	2019
Producto Mundial	3.7	3.7	3.5	3.6	3.7	3.7	4.0	3.5	3.8
Economías Avanzadas	2.3	2.3	2.0	1.7	2.4	2.1	2.5	2.3	1.9
Estados Unidos	2.3	2.9	2.5	1.8	2.9	2.5	2.5	3.1	2.3
Zona Euro	2.4	1.8	1.6	1.7	2.0	1.9	2.7	1.7	1.9
Alemania	2.5	1.5	1.3	1.6	1.9	1.9	2.8	1.9	1.6
Francia	1.8	1.5	1.5	1.6	1.6	1.6	2.8	1.3	1.7
Italia	1.6	1.0	0.6	0.9	1.2	1.0	1.6	0.8	1.3
España	3.1	2.5	2.2	1.9	2.7	2.2	3.0	2.5	2.1
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4.7	4.6	4.5	4.9	4.7	4.7	5.2	4.6	5.3
China	6.8	6.6	6.2	6.2	6.6	6.2	6.8	6.4	6.2
América Latina y el Caribe	1.3	1.1	2.0	2.5	1.2	2.2	1.7	0.5	2.8
México	2.0	2.1	2.1	2.2	2.2	2.5	1.6	2.2	3.0

Nota:
[1] En el recuadro de escenario 1 del informe WEO de octubre de 2018 se estiman las posibles repercusiones de nuevos aumentos de las barreras comerciales, incluido un deterioro de la confianza de las empresas y la actitud de los mercados.
[2] El Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) informó en octubre que, de seguir aumentando al ritmo actual, las temperaturas medias de la superficie podrían situarse 1,5°C por encima de los niveles preindustriales entre 2030 y 2052

La Economía en México[2]

La economía mexicana ha mostrado resiliencia pese a la incertidumbre vinculada a las elecciones recientes y al futuro de la relación comercial con Estados Unidos. Se pronostica que en 2019 el crecimiento llegue a 2.1 por ciento; el crecimiento se verá atenuando debido a la política monetaria restrictiva y las nuevas políticas adoptadas por el gobierno entrante.

Se proyecta la estabilización de la deuda pública de México en 54 por ciento del PIB, lo cual limita el margen para el gasto social y para la infraestructura. En el supuesto que el déficit fiscal global se mantenga en 2.5 por ciento del PIB a mediano plazo, la deuda se estabilizaría en torno al nivel actual, suponiendo que el crecimiento a mediano plazo aumente a alrededor de 3.0 por ciento y que la tasa de interés mantenga una trayectoria uniforme.

Es prioritario mejorar la seguridad y fortalecer el Estado de derecho para reducir el delito y promover la actividad económica; ya que ante la inseguridad, las empresas pueden llegar a limitar sus actividades y cancelar sus planes de inversión. Tanto las PyMES, como las grandes empresas sufren las consecuencias y tienen que cubrir un costo extra para salvaguardar sus operaciones.

Para 2020[2], se prevé que el bajo desempleo, las remesas fuertes y la recuperación de los salarios reales apoyarán el consumo de los hogares. La inversión, que ha sido persistentemente baja, se fortalecerá gracias a los planes de inversión pública anunciados y al aumento de la confianza asociada con el acuerdo comercial entre EE. UU., México y Canadá. El crecimiento de las exportaciones disminuirá debido a condiciones globales menos favorables, especialmente en los Estados Unidos.

Perspectivas para la Economía en México[3]

Se estima que el consumo continúe creciendo a un ritmo más moderado que en 2018, mientras que se espera que la inversión muestre una recuperación más clara, impulsada por la disipación de la incertidumbre asociada a la negociación exitosa del acuerdo comercial entre Estados Unidos de América, México y Canadá (T-MEC). Debido al menor crecimiento esperado para la economía estadounidense, se estima un aumento de las exportaciones no petroleras de México menor al de 2018. Además, se espera que las importaciones tengan una desaceleración mayor, por lo que las exportaciones netas tendrán una contribución positiva al crecimiento respecto a 2018. La SHCP[4], prevé que el PIB para 2019 se encuentre alineado con lo esperado por los especialistas del sector privado y de organismos internacionales.

De acuerdo al crecimiento global antes descrito, se estima que durante 2019 el valor real del PIB de México registre una expansión anual de entre 1.5 por ciento y 2.5 por ciento. Para efectos de las estimaciones de finanzas públicas, se utilizará un crecimiento para 2019 del PIB de 2.1 por ciento.

---

[2] Panorma de la economía de México según el FMI en 5 diapositivas, 2019

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

[4] Paquete de Política Hacendaria de 2019 de la SHCP

Indicadores Financieros

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	2.8	3.1	1.8	**2.0**	**2.2**	**2.1**
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.35	0.8	1.0	**4.1**	**5.0**	**4.7**
Tasas de Interés Nominales (CETES)	3.04	4.3	6.7	**7.0**	**8.3**	**7.6**
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	43.2	50.5	48.4	**47.1**	**45.6**	**45.7**

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Hay algunos factores que podrían derivar en un incremento mayor: i) una solución favorable a las tensiones comerciales; ii) una mayor inversión resultado del acuerdo comercial con Estados Unidos de América y Canadá; iii) un aumento a la demanda agregada como resultado de la ejecución de los programas sociales y de inversión; y iv) una asignación más eficiente de los recursos, así como un mayor retorno a la inversión debido a la reducción de la violencia y la lucha en contra de la corrupción.

La industria manufacturera en México

Es importante mencionar una gran parte del portafolio con el que cuenta Fibra Inn es meramente industrial, por lo que el comportamiento del sector es relevante ya que influye en la toma de mejores decisiones comerciales para la compañía.

La manufactura[5] (que ha sido la mayor fuente de creación de empleo en los últimos años), tendrá una mayor desaceleración en el sector automotriz, particularmente en la fabricación de autos nuevos, mientras que la venta de refacciones podría repuntar. En la actividad industrial se prevé un desempeño negativo para la minería debido a una contracción en el corto plazo de la extracción de petróleo y gas. Además de la minería de minerales metálicos y no metálicos, cuyo desempeño fue a la baja en 2018, se podría ver afectada por la sobrerregulación de las concesiones mineras por parte del poder legislativo.

Los datos económicos recientes han dado señales de desaceleración de la economía mexicana. Mientras que la oferta agregada en la producción industrial, lleva tres meses consecutivos observando tasas mensuales negativas, es decir, desde octubre. Además de que un indicador adelantado: IMEF del Entorno Empresarial Mexicano (IIEEM) manufacturero, lleva tres meses seguidos en terreno de contracción, desde el mes de noviembre del año pasado.

Sin embargo, el consumo privado continúa creciendo; ya que las ventas minoristas crecieron a un promedio anual de 3.5 por ciento de septiembre a noviembre del año pasado. Asimismo, la administración de los programas sociales del nuevo gobierno podrían ofrecer un impulso adicional.

[5] Reporte de cuales serán los sectores que más crecerán en 2019", Banco Base

El FMI[6] realizó un ajuste y estimo que la economía crecerá en 2019 a una tasa anual de 2.1 por ciento y en 2020 a una tasa anual de 2.2 por ciento, cifras que se ubican por debajo de las estimaciones previas de 2.5 por ciento para 2019 y 2.7 por ciento en 2020. Este ajuste se debe al deterioro en las relaciones comerciales (T-MEC), así como el endurecimiento de las condiciones financieras y la incertidumbre política, que ponen en riesgo el comercio mundial, la inversión y la producción.

La industria turística en México

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

De acuerdo con un DATATUR, en los últimos años (2012 a 2017) la oferta hotelera del país ha experimentado un crecimiento promedio anual de 3.1 por ciento en número de cuartos y de 3.7 por ciento en hoteles. Al cierre del 2017[7], México tenía cerca de 22 mil hoteles y 795 mil cuartos disponibles promedio aproximadamente.

Adicional a lo anterior, la ocupación hotelera al cierre de 2018 bajó de 61.2 por ciento a diciembre de 2017 a 60.9 por ciento en 2018. Durante 2018, la llegada de turistas internacionales fue de 96.78 millones, equivalente a 2.6 por ciento menos que en 2017. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales ascendió a 2,510 millones de dólares, lo que representa 5.5 por ciento más que en 2017[8].

Estas cifras se traducen en incertidumbre para el sector hotelero en temas de inversion en el país, pues destacan temas de inseguridad, incertidumbre política debido al cambio de gobierno y nuevas políticas en materia turística. Sin embargo la expectativa para 2019 es positiva, pues la Secretaria de Turismo estima que para el cierre de 2019 estas cifras puedan mejorar e incrementar 5.2 por ciento en temas de llegada de vistantes y derrama económica.

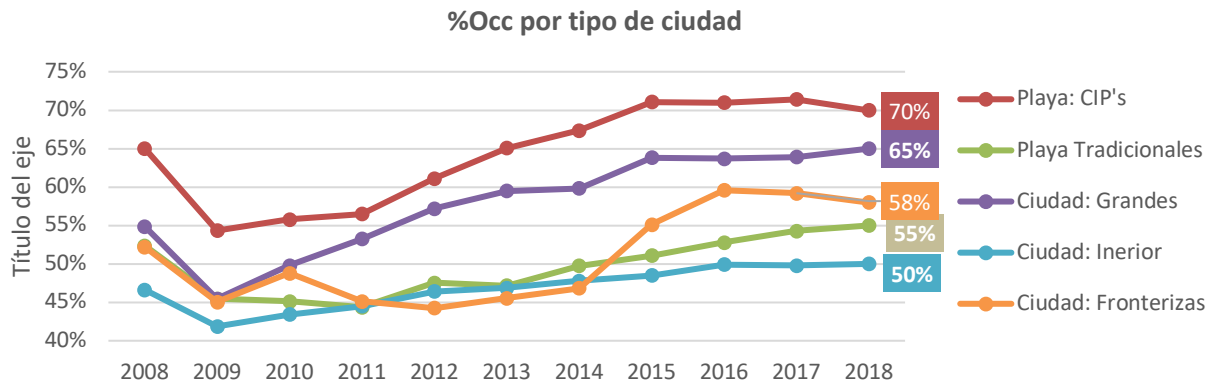


Figura Datatur 2018. Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México Datatur, 2019.

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el país, se observa que en 2013 ya se habían recuperado los niveles pre-crisis de 2008. En años

[6] Informe de Enero 2019 de IMF de Perspectivas de la economía mundial

[7] Invetarios turistico, DATATUR Secretaria de Turismo, febrero, 2019.

[8] Comunicado de Prensa, Secretaria de Turismo, febrero, 2019.

recientes, el crecimiento en Centros de Playa y Grandes Ciudades ha sido positivo pero de forma paulatina, observando crecimientos tendenciales en los últimos años, con una ligera erosión durante 2018.

A partir de 2014, las ciudades que más impacto han recibido son las Fronterizas, que han observado un crecimiento promedio de 4.4 por ciento anual derivado de los proyectos de la manufactura tanto en desarrollo como ampliación de proyectos. Además destaca su crecimiento a lo largo del periodo análizado de 3.1 por ciento con respecto a otros centros turísticos, lo que representa uno de los centros con mayor crecimiento de México. Sin embargo para el cierre de 2018 registró una contracción de 2.0 por ciento comparado con el cierre de 2017, derivado de temas laborales que se han presentado en el último año en las maquiladoras, alertas migratorias de gobiernos extranjeros y temas de inseguridad en general.

Por otro lado, en el último año los Centros de Playas Tradicionales, Grandes Ciudades y Ciudades del Interior obtuvieron crecimientos de 1.3 por ciento, 1.7 por ciento y 0.4 por ciento respectivamente; esto puede deberse a que el turismo residente ha aumentado y la difusión, mejoría y activación de proyectos en este tipo de ciudades.

En el caso especifico de las Ciudades del Interior se observa un estancamiento desde 2014 debido a caídas en ciudades petroleras como Villahermosa (-17 por ciento) y Coatzacoalcos (-21 por ciento), aunque se espera un repunte para el cierre de 2019 debido a reactivación de proyectos petroleros en la franja del sureste. Este grupo también incluye ciudades de perfil industrial automotriz y de servicios, cuyos crecimientos han sido constantes pero se han mantenido en promedio de 2.1 por ciento anual, pero que este 2018, algunas ciudades como León, Irapuato y Toluca han presentado decremento de -5.3% en 2018, tanto por menor actividad industrial como por crecimiento de oferta hotelera en años recientes.

Finalmente, las Centros de Playa CIP's (Centro Integralmente Planeados), han tenido solamente un crecimiento promedio del 0.8 por ciento a partir de 2014 y al cierre de 2018. Tambien se observa para el cierre de 2018 una caída en ocupación de 2.0 por ciento comparado con el cierre de 2017. Esto se debe en cierta medida a temas de inseguridad, alertas migratorias por parte de gobiernos extranjeros, especialmente de Estados Unidos, además de contingencias naturales como es la alta cantidad de sargazo en Riviera Maya.

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

De acuerdo a un reporte elaborado por GBTA Foundation[9], los precios del petróleo, un impulsor clave de los costos de las aerolíneas y de las tarifas aéreas de los viajeros, debería beneficiar a los responsables de compras de viajes corporativos en 2019, derivado de las tendencias positivas en viajes corporativos en 2018. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los precios han comenzado a subir, lo cual repercutirá en tarifas a la alza entre las aerolíneas, principales usuarios de combustible en esta industria.

Adicional a lo anterior se espera un 2019 inmerso en la incertidumbre y con movimientos discretos, en especial por temas de intercambios comerciales internacionales,

[9] Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2019. GBTA & Carlson Wagonlit Travel, 2019.

donde los acuerdos comerciales que están por pactarse podrían traer consecuencias económicas e impactar en las cadenas de suministro globales, lo que incrementaría los costos y socavarían la globalización. Por lo tanto, la confianza empresarial esta en riesgo, ya que a su vez podría llevar a una desaceleración en la demanda de viajes de negocios; un riesgo que la industria está observando cuidadosamente.

Al conocer este comportamiento de efecto global, ofrece la oportunidad de que los compradores de viajes consideren viajar con cautela, lo cual podría generar una ligera contracción en la demanda de servicios de hoteles, con sus consecuentes bajas en ocupación y tarifas promedio.

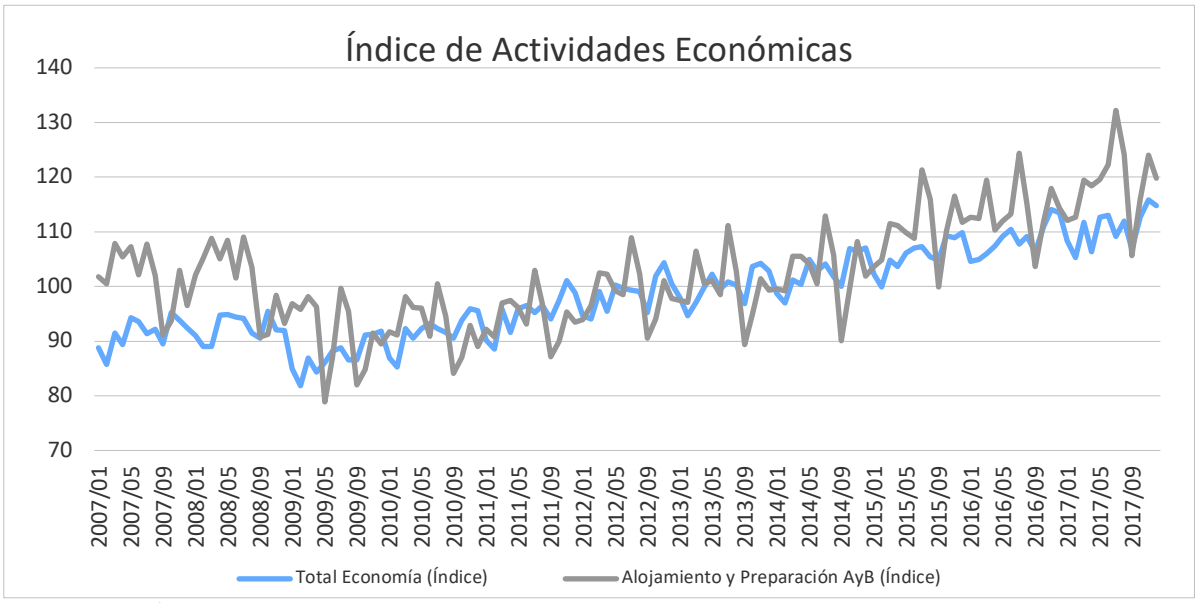
De hecho, se espera que en México se mantengan estancadas las tarifas de servicios aéreos y de hospedaje, esto derivado de: la actividad política reciente; crecimiento económico marginal; el futuro incierto de los aranceles estadounidenses al margen de la firma del T-MEC (particularmente para el acero y el aluminio mexicanos), lo cual amenaza la actividad transfronteriza; y la creciente incertidumbre sobre el comercio mundial. Todo lo anterior podría resultar un freno a la demanda de viajes de negocios.

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

Mercado	Gama Media	Gama Alta	Total Hotel
Argentina	-3.7%	-3.2%	-3.5%
Brasil	-1.4%	-2.4%	-1.9%
Chile	6.6%	5.5%	6.4%
México	0.2%	-0.4%	0.6%
Canadá	4.8%	5.1%	5.0%
EE UU	2.6%	2.8%	2.7%

Fuente. Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2019. GBTA Fundation y Carlson Wagon Lit Travel.

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



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

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
	Total de Hoteles	Total de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	45	3,901	42	54	7	10	54	36
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	64	5,494	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	174	4,976	1	2	4	10	96	88
Puebla	133	7,407	13	27	10	20	81	52
Querétaro	114	8,149	19	33	14	28	67	39
Saltillo	38	3,284	24	42	17	26	60	34
San Luis Potosí	52	4,475	19	25	20	28	63	46
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42
Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	**1,100**	**70,230**	**15**	**25**	**12**	**21**	**73**	**53**
Área Metropolitana México	280	33,146	22	35	15	22	63	**43**
Guadalajara	196	17,621	13	27	12	21	75	52
Monterrey	104	13,660	38	46	33	38	29	17
Subtotal	**580**	**64,427**	**24**	**36**	**20**	**27**	**56**	**37**
Total	**1,680**	**134,657**	**24**	**37**	**16**	**25**	**70**	**51**

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com /2019

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de hoteles de negocio se ha desarrollado a nivel mundial y en México. Hoy en día hay más de 690 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra las principales franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles Midscale y Upscale en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Categoría	Número de Hoteles en México
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	**88**
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	**73**
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	**58**
Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	**54**
One®	Posadas	Mexicana	Economy	**50**
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	Upper Midscale	**35**
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	**23**
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	**14**
Ibis® Ibis Styles®	Accor	Francesa	Midscale	**20**
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	**23**
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	**11**
Ramada & Encore®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	**12**
NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	12
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	**12**
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	**16**
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	**10**
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	**14**
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	**5**
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	**7**
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	8
Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	**10**
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	**3**
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	**5**
Double Tree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	**6**
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	**4**
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	**5**
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	**5**
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	**11**
Hilton®	HIlton	Americana	Upper Upscale	**9**
The Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	**4**

St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	**3**
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	**10**
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	**6**
JW Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	**3**
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	**5**
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	**5**
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	**18**
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	**10**
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	**17**
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	**11**
Total				**695**

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 20 de marzo de 2019. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. Se reportan únicamente cadenas conmarzo al menos 3 propiedades en México.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles orientados al segmento de negocios con franquicias internacionales, sector al que los hoteles de Fibra Inn pertenecen.

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

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

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

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

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

La industria de las Fibras en México

La industria de Fibras empezó en el 2011 en México. La experiencia en los estos años demuestra que las Fibras son un vehículo para obtener capital necesario para soportar una

rápida expansión de carteras, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda, lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. 256.0 billones en cinco años y en el último año perdió 8.7% de valor de capitalización debido a las condiciones de mercado y financieras que prevalecieron en el 2018, aun y cuando se agregaron tres Fibras al sector.

Tamaño de la Industria de Fibras en México

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

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores en las fechas mencionadas.
(1) Basada en la clasificación de Fibras que realiza la Bolsa Mexicana de Valores, en donde no inclye a las Fibras Hipotecarias.

viii) Estructura de Administración

El Fideicomiso F/1616 ó Fibra Inn tiene una sola subsidiaria, localizada en México, la cual provee servicios administrativos a la Fibra.

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al 31 de diciembre de 2018.

Nombre de la Subsidiaria	Jurisdicción	Porcentaje de Participación	Descripción
Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.	México	99.99%	Provee de Servicios Administrativos

El Fideicomiso establece un Comité Técnico el cual está integrado de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2018:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	65	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	56	José Gerardo Clariond Reyes-Retana
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	61	Miguel Aliaga Gargollo
Adrián Garza de la Garza*	66	
Alberto Rafael Gómez Eng*	65	
Everado Elizondo Almaguer*	75	
Héctor Medina Aguiar*	68	
Marcelo Zambrano Lozano*	63	

*Miembro Independiente.

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

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

subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

Terminación del Contrato de Asesoría

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016, se autorizó la internalización de la administración del Patrimonio del Fideicomiso con el objetivo de que las Actividades de Asesoría que originalmente prestaba Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., en términos del Contrato de Asesoría, fueran asumidas por el Administrador y, consecuentemente, autorizó la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, así como la contraprestación que sería pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., con motivo de dicha terminación anticipada.

Derivado de lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, mediante el cual se estableció que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. recibiría una contraprestación por la terminación anticipada de dicho contrato, conforme lo siguiente:

1. CONTRAPRESTACIÓN.- Una contraprestación cuyo monto y determinación estará sujeta a los lineamientos que a continuación se establecen (la "Contraprestación"):

a) Contraprestación Base: Se establece una contraprestación base, equivalente a la cantidad de Ps. $143,000,000.00 (ciento cuarenta y tres millones de Pesos 00/100, M.N.), más el correspondiente impuesto al valor agregado ("IVA"), (la "Contraprestación Base").

b) UAFIRDA Marginal Proyectada: es el importe que corresponde a la suma acumulada del UAFIRDA (*Utilidad Antes de Financiamiento, Impuesto sobre la Renta, Depreciación y Amortización*) generada, correspondiente al periodo que abarca del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019, el cual resulta de sumar o restar los siguientes conceptos:

(i) Los gastos generales y de administración al cierre de 2016, actualizados por inflación al cierre de cada año (2017, 2018 y 2019). De dicho concepto quedarán excluidos los gastos de adquisición y organización, por su naturaleza no operativa y orientada a la inversión.

Más:

Los honorarios del Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. proyectados, calculados para cada uno de los tres años 2017, 2018 y 2019 sobre el valor promedio de activos inmobiliarios de Ps. $10,267,000,000.00 (diez mil doscientos sesenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2017; Ps. $10,924,000,000.00 (diez mil novecientos veinticuatro millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2018 y Ps. $11,252,000,000.00 (once mil doscientos cincuenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.) para 2019, conforme a la fórmula establecida en el Contrato de Asesoría para la determinación de la Base para la Contraprestación (según se define en dicho contrato), con el cálculo iniciado desde marzo de 2013.

Menos:

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

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

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

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

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

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

d) Exigibilidad: La Contraprestación será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días del año 2020; en el entendido que si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en que finalice el periodo de 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

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

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

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

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

2. CONTRAPRESTACIÓN ADICIONAL.- La cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por Fibra Inn por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% (setenta por ciento) del monto de la Contraprestación Base aquí determinada entre el precio por CBFI de Ps. $11.52574713 (once Pesos 52574713/100000000 M.N.); más el correspondiente IVA (la "Contraprestación Adicional").

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

Esta Contraprestación Adicional será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020; en el entendido que si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en que finalice el periodo de 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación Adicional haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

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

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

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

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

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

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

   Para mayor información respecto de los acuerdos vinculantes firmados al 31 de diciembre de 2017 con relación a la Fábrica de Hoteles, ver la sección "*3.3 Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso*", subsección "*(iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.*" apartado "*La Fábrica de Hoteles*" del presente Prospecto.

II. Si al 31 de diciembre de 2017, no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de quien esta designe asegurado por los acuerdos vinculantes que hayan sido firmados al 31 de diciembre de 2017.

III. Si al 31 de diciembre de 2018 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la

Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral II inmediato anterior.

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

V. Si al 31 de diciembre de 2019 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral IV inmediato anterior.

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

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

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

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

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

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

viii) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

ix) Derechos

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

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso[10] y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

(ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

(iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

(iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del

[10] La sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso establece textualmente: "*El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (ii) por término legal; y (iii) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, contando con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*
No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC."

remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

(ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

(iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

(v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Derecho de Contar con Representante Común

Los tenedores tienen el derecho de contar con un Representante Común que ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los CBFIs conforme a lo establecido por la LGTOC, el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asambleas de Tenedores, las cuales representarán a todos los Tenedores de acuerdo con la LGTOC.

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual).

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

c) Verificar la constitución del Fideicomiso;

d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso;

e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;

f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;

g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;

h) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica, la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;

i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de Emisión que deba celebrar el Fiduciario;

j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval (por escrito), a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso,

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

l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común;

n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador o de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común;

o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador;

p) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico;

q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;

r) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso;

u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;

v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable;

w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos; y

x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

x) Distribuciones

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

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

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

Se estima que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro, sin embargo no se tiene intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

c) Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han ido adquiriendo más propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2018 es de 42 hoteles totales. Estos representan 6,785 cuartos totales, que en su totalidad están en operación. Adicionalmente Fibra Inn participa en la inversión con inversionistas terceros en cuatro propiedades en proceso de desarrollo externo a la Fibra, bajo el modelo de Fábrica de Hoteles, que representan 632 Cuartos.

Durante el ejercicio de 2018, Fibra Inn no realizó la adquisición de hoteles, por tanto, no se añadieron cuartos al portafolio. Sin embargo, se realizó la desinversión del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, el cual contaba con 158 cuartos.

El 30 de junio de 2017 se realizó la valuación de los Activos que integran el patrimonio del Fideicomiso; ya que desde que se inició la Fibra se estaban registrando a valor de costo histórico, el cual iba disminuyendo con la depreciación acumulada y no reflejaba el valor real de los Activos. Aplicando las IFRS, se realizó el procedimiento para revaluar activos a valor razonable fundamentado en los flujos de efectivo reales y proyectados utilizando el método de flujos descontados. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), a través de su área de valuación de activos, fue quien realizó esta tarea, que estuvo validada por el Auditor Externo.

Fibra Inn considera que el resultado de la valuación de sus activos da un valor equivalente al NAV que se utiliza para la valuación de este tipo de vehículos en los Estados Unidos de América (*Real Estate Investment Trust*). Este ejercicio se estará llevando a cabo cada año con la ventaja de que se tomarán en cuenta los resultados reales de los hoteles para ir actualizando la proyección y se ajustará en base a los resultados y no al valor teórico. Esto proporciona una información objetiva sobre el valor intrínseco del portafolio de la Fibra.

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)		
Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	**2018**	**2017**	**2016**
Servicios Limitados [1] :			
Número de hoteles	10	11	11
Número de Cuartos disponibles	1,424	1,424	1,424
Ocupación	57%	60%	59%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 912	Ps. 880	Ps. 837
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	523	525	495
Ingresos	Ps. 263.9	Ps. 275.6	Ps. 261.7
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	19	18	19
Número de Cuartos disponibles	3,383	3,203	3,203

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones) 2018	2017	2016
Ocupación	65%	61%	58%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,292	Ps. 1,258	Ps. 1,218
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	842	773	709
Ingresos	Ps. 1,053.2	Ps. 931.3	Ps. 839.3
Servicios Completos:			
Número de hoteles	12	13	12
Número de Cuartos disponibles	2,020	2,149	1,969
Ocupación	65%	64%	62%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,380	Ps. 1,368	Ps. 1,284
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	897	874	797
Ingresos	Ps. 695.5	Ps. 694.2	Ps. 648.1
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	1	1
Número de Cuartos disponibles	117	117	117
Ocupación	75%	87%	85%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,250	Ps. 1,362	Ps. 1,322
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,072	1,191	1,120
Ingresos	Ps. 44.1	Ps. 51.5	Ps. 48.5
Ingresos Totales	Ps. 2,056.7	Ps. 1,952.5	1,797.6

(2) A la información de los diez hoteles del segmento limitado para 2018, se incluyen los resultados operativos del hotel Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán aún y cuando éste se vendió el 27 de agosto de 2018; ya que el parámetro para el cálculo de los indicadores hoteleros estipula que se consideran las propiedades que estuvieron en el portafolio mas de la mitad del periodo a reportar.

- Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,636 Cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 71% al 31 de diciembre de 2018.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,114 Cuartos que están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 65% al 31 de diciembre de 2018.

- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas diez propiedades comprenden un total de 1,338 Cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 57% al 31 de diciembre de 2018.

- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 47% al 31 de diciembre de 2018.

- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Aloft y AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 Cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 56% al 31 de diciembre de 2018.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 65% al 31 de diciembre de 2018.

- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 58% al 31 de diciembre de 2018.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en cuatro propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 632 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey que tendrá 250 Cuartos;
- El desarrollo del Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 208 Cuartos; y
- La adquisición del Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
- Un terreno en Playa del Carmen que está en planeación del proyecto.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la operación hotelera de nuestras propiedades las lleva Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero, a excepción de dos hoteles en donde la operación es llevada a cabo por un operador hotelero tercero. Estos son:

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

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

Resumen de Información Operativa por hotel 2018 vs 2017
Información de Ventas Totales
(Pesos)

	2018					2017				
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupación	TPD[1]	Revpar[2]	Ingreso Habitaciones	Total Ingreso[3]	Tasa de Ocupación	TPD[1]	Revpar[2]	Ingreso Habitaciones	Total Ingreso[3]
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	77%	1,336	1,030	74,208,172	84,758,643	74%	1,225	912	74,208,172	74,959,690

Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	70%	1,213	855	70,820,745	73,125,346	63%	1,145	724	59,993,474	61,957,969
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	91%	850	775	41,018,098	41,715,257	47%	909	431	22,789,424	23,198,144
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	61%	1,218	745	48,530,052	49,071,401	62%	1,179	734	47,711,616	48,173,075
Holiday Inn Express® / Saltillo	77%	1,320	1,015	66,680,419	67,194,302	71%	1,227	870	57,178,171	57,626,445
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	79%	1,374	1,079	71,670,860	71,980,197	80%	1,317	1,059	70,360,253	70,634,892
Holiday Inn Express® & Suites / Toluca	57%	1,044	594	27,535,845	27,690,516	58%	997	574	26,630,404	26,762,249
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	76%	1,410	1,068	77,184,216	80,133,758	74%	1,397	1,031	74,527,705	77,035,824
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	74%	1,283	955	31,362,901	31,182,659	73%	1,368	993	32,624,206	33,322,986
Holiday Inn Express® / Guadalajara Autónoma	70%	1,313	916	66,503,709	66,936,789	69%	1,280	878	63,761,600	64,130,767
Holiday Inn Express® / Toluca	64%	1,076	692	67,737,408	68,215,888	65%	1,075	696	68,072,588	68,481,308
Wyndham Garden® / Playa del Carmen	64%	1,191	761	54,407,133	55,023,855	56%	1,222	679	48,596,063	49,035,465
Holiday Inn® / Puebla La Noria	77%	1,076	833	45,592,402	52,722,030	79%	1,162	917	50,178,468	56,577,693
Holiday Inn® / Monterrey Valle	82%	1,542	1,260	91,039,833	98,390,667	79%	1,475	1,170	84,562,542	89,568,364
Camino Real® / Guanajuato	47%	1,717	815	46,095,309	50,611,999	49%	1,632	806	45,608,350	48,639,955
Wyndham® Garden / Irapuato	47%	780	368	13,707,891	14,017,233	63%	813	513	19,112,956	19,376,647
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	46%	1,686	768	76,939,050	92,088,793	61%	1,665	1,009	109,013,525	122,885,201
Holiday Inn® / México Coyoacán	78%	1,279	992	77,470,481	104,222,566	69%	1,269	871	64,532,025	88,798,482
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	34%	836	285	18,747,191	19,079,641	30%	864	262	17,240,963	17,570,913
Courtyard by Marriott® / Saltillo	73%	1,910	1,385	90,993,250	92,544,287	68%	1,755	1,185	77,864,700	79,359,154
Wyndham® Garden / Celaya	44%	708	308	16,883,546	17,192,889	43%	733	313	17,143,137	17,406,828
Wyndham® Garden / León	64%	1,050	672	30,921,356	31,336,803	67%	1,047	698	32,094,061	32,458,281
Holiday Inn® / Tampico Altamira	68%	1,106	752	55,690,511	58,462,298	55%	1,101	604	44,780,535	47,046,884
Aloft® / Guadalajara	68%	1,477	998	51,733,017	53,188,474	66%	1,420	934	48,418,711	49,534,573
Wyndham® Garden / Silao	32%	840	272	14,184,140	14,298,206	40%	830	333	17,360,775	17,474,691

Casa Grande® / Chihuhua[4]	65%	933	607	25,477,498	30,148,503	71%	904	640	26,874,446	31, 802,382
Casa Grande® / Delicias	66%	1,078	713	22,898,485	25,499,559	70%	1,004	706	22,688,193	25,268,090
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	60%	892	535	21,098,230	21,312,398	70%	844	592	23,321,352	23,511,365
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán [4]	62%	620	386	14,502,032	14,644,709	62%	619	382	22,007,307	22,197,375
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	63%	658	416	19,565,613	19,851,170	60%	638	383	18,021,998	18,275,349
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	78%	1,056	826	34,088,187	34,159,525	76%	1,086	823	33,927,772	33,991,128
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	62%	2,016	1,245	99,539,741	104,765,893	62%	1,963	1,222	97,662,581	102,796,982
Wyndham® Garden / Guadalajara	67%	1,271	846	57,449,752	57,841,365	62%	1,210	753	51,103,190	51,500,041
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	95%	1,024	971	33,682,813	36,785,306	60%	1,128	673	23,319,143	26,149,597
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	48%	1,063	514	28,321,852	29,714,860	52%	1,004	522	28,758,454	30,197,317
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	75%	1,437	1,073	43,575,743	44,090,034	87%	1,362	1,191	50,867,054	51,501,552
AC Hotels by Marriott® / Guadalajara	62%	1,229	763	50,152,474	51,747,909	32%	1,422	461	14,518,927	15,158,714
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	40%	1,373	550	35,079,197	36,037,381	51%	1,371	699	48,466,771	49,334,997
City Express® / Chihuahua	71%	975	691	26,248,134	26,618,860	73%	937	686	26,038,269	26,348,350
City Express® Junior / Chihuahua	45%	719	326	12,499,493	12,704,818	49%	681	335	12,847,478	13,033,527
Holiday Inn / Ciudad Juárez	20%	1,656	325	8,907,439	21,344,990	65%	877	574	20,237,331	21,344,990
Courtyard by Marriott® / Chihuahua	65%	1,875	1,227	68,081,909	69,406,885	53%	1,795	947	52,546,351	53,730,989
Wyndham Garden Valle Real	46%	1,093	506	15,037,060	15,671,306	48%	1,041	498	13,747,313	14,370,817
Total	**64%**	**1,250**	**796**	**1,953,519,033**	**2,056,756,635**	**62%**	**1,217**	**758**	**1,861,318,354**	**1,952,530,042**

(1) TPD o Tarifa Promedio Diaria.
(2) Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
(3) Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos
(4) Se incluyen las cifras del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán hasta el 28 de Agosto del 2018, cuando se vendió.

Resumen de Información Operativa por hotel 2017 vs 2016

Información de Ventas Totales
(Pesos)

Marca/Ubicación	2017 Tasa de Ocupación	2017 TPD[1]	2017 Revpar[2]	2017 Ingreso Habitaciones	2017 Total Ingreso[3]	2016 Tasa de Ocupación	2016 TPD[1]	2016 Revpar[2]	2016 Ingreso Habitaciones	2016 Total Ingreso[3]
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	74%	1,225	912	74,208,172	74,959,690	68%	1,066	730	59,556,802	60,240,802
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	63%	1,145	724	59,993,474	61,957,969	56%	1,192	668	55,531,577	57,319,577
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	47%	909	431	22,789,424	23,198,144	49%	918	450	23,854,882	24,226,882
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	62%	1,179	734	47,711,616	48,173,075	57%	1,134	648	42,218,683	42,638,683
Holiday Inn Express® / Saltillo	71%	1,227	870	57,178,171	57,626,445	63%	1,251	793	52,270,873	52,678,873
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	80%	1,317	1,059	70,360,253	70,634,892	79%	1,208	950	63,265,985	63,505,985
Holiday Inn Express® & Suites / Toluca	58%	997	574	26,630,404	26,762,249	58%	972	562	26,114,357	26,234,357
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	74%	1,397	1,031	74,527,705	77,035,824	72%	1,422	1,022	74,060,978	76,498,914
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	73%	1,368	993	32,624,206	33,322,986	64%	1,325	850	27,987,433	28,623,433
Holiday Inn Express® / Guadalajara Autónoma	69%	1,280	878	63,761,600	64,130,767	67%	1,253	837	60,976,256	61,312,256
Holiday Inn Express® / Toluca	65%	1,075	696	68,072,588	68,481,308	59%	1,122	664	66,587,832	66,959,832
Wyndham Garden® / Playa del Carmen	56%	1,222	679	48,596,063	49,035,465	59%	1,135	671	48,158,809	48,755,720
Holiday Inn® / Puebla La Noria	79%	1,162	917	50,178,468	56,577,593	83%	1,130	937	51,383,700	57,215,072
Holiday Inn® / Monterrey Valle	79%	1,475	1,170	84,562,542	89,568,364	81%	1,352	1,096	79,451,263	84,466,640
Camino Real® / Guanajuato	49%	1,632	806	45,608,350	48,639,955	51%	1,533	779	44,190,545	47,675,866
Wyndham® Garden / Irapuato	63%	813	513	19,112,956	19,376,647	70%	825	573	21,398,261	21,716,261
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	61%	1,665	1,009	109,013,525	122,885,201	59%	1,655	981	106,227,643	119,231,007
Holiday Inn® / México Coyoacán	69%	1,269	871	64,532,025	88,798,482	69%	1,163	800	62,642,456	85,568,443
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	30%	864	262	17,240,963	17,570,913	24%	971	228	15,025,167	15,267,667
Courtyard by Marriott® / Saltillo	68%	1,755	1,185	77,864,700	79,359,154	49%	1,656	816	53,760,050	55,075,005
Wyndham® Garden / Celaya	43%	733	313	17,143,137	17,406,828	33%	820	271	14,850,944	15,378,811

Wyndham® Garden / León	67%	1,047	698	32,094,061	32,458,281	72%	1,011	728	33,569,375	34,188,375
Holiday Inn® / Tampico Altamira	55%	1,101	604	44,780,535	47,046,884	46%	1,049	477	30,912,176	32,809,891
Aloft® / Guadalajara	66%	1,420	934	48,418,711	49,534,573	59%	1,395	827	42,996,709	43,763,964
Wyndham® Garden / Silao	40%	830	333	17,360,775	17,474,691	35%	808	282	14,753,044	14,853,244
Casa Grande® / Chihuhua[4]	71%	904	640	26,874,446	31, 802,382	69%	865	594	24,989,536	29,769,700
Casa Grande® / Delicias	70%	1,004	706	22,688,193	25,268,090	58%	923	538	17,530,820	19,997,389
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	70%	844	592	23,321,352	23,511,365	75%	827	620	24,522,160	24,702,160
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	62%	619	382	22,007,307	22,197,375	59%	554	326	18,888,574	19,068,577
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	60%	638	383	18,021,998	18,275,349	57%	622	357	16,848,287	17,088,287
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	76%	1,086	823	33,927,772	33,991,128	76%	1,064	813	33,621,561	33,681,561
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	62%	1,963	1,222	97,662,581	102,796,982	61%	1,935	1,171	93,850,098	99,288,549
Wyndham® Garden / Guadalajara	62%	1,210	753	51,103,190	51,500,041	53%	1,074	567	38,594,017	39,526,255
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	60%	1,128	673	23,319,143	26,149,597	49%	918	450	18,511,213	21,095,577
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	52%	1,004	522	28,758,454	30,197,317	55%	975	537	29,680,140	31,048,091
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	87%	1,362	1,191	50,867,054	51,501,522	85%	1,322	1,120	47,954,452	48,457,253
AC Hotels by Marriott® / Guadalajara	32%	1,422	461	14,518,927	15,158,714	48%	845	405	24,623,311	27,368,937
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	51%	1,371	699	48,466,771	49,334,997	61%	1,420	868	60,392,721	61,232,721
City Express® / Chihuahua	73%	937	686	26,038,269	26,348,350	78%	869	676	25,738,809	26,038,809
City Express® Junior / Chihuahua	49%	681	335	12,847,478	13,033,527	64%	619	398	15,281,161	15,461,161
Casa Grande® / Ciudad Juárez	65%	877	574	20,237,331	21,344,990	63%	805	510	20,229,727	22,387,776
Courtyard by Marriott® / Chihuahua	53%	1,795	947	52,546,351	53,730,989	36%	1,802	646	20,925,766	21,460,308
Wyndham Garden Valle Real	48%	1,041	498	13,747,313	14,370,817	45%	1,011	458	3,524,249	3,674,249
Total	**62%**	**1,217**	**758**	**1,861,318,354**	**1,952,530,042**	**60%**	**1,162**	**697**	**1,707,452,760**	**1,797,552,921**

Diversificación Geográfica

Fibra Inn tiene una diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades están ubicadas en 14 estados y 20 ciudades del territorio nacional.

Inversión de Hoteles

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 42 hoteles más un terreno por entidad federativa al 31 de diciembre de 2018:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (2) (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche (1)	1	-	-	41.3	1%
Chihuahua	10	1,354	20%	1,278.6	18%
Coahuila	3	587	9%	725.3	10%
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%
Estado de México	3	524	8%	478.0	7%
Guanajuato	5	676	10%	694.0	10%
Jalisco	6	914	13%	1,042.4	14%
Nuevo León	5	923	14%	1,070,7	15%
Puebla	2	446	7%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%
Sonora	1	151	2%	175.0	2%
Tamaulipas	3	443	7%	269.2	4%
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%
Total / Promedio	43	6,785	100%	7,259.5	100%

(1) Se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado en la industria energética y por el momento está suspendido indefinidamente.

(2) La inversión considera únicamente el monto invertido en la compra de la propiedad, sin considerar impuestos ni gastos de adquisición, ni inversión adicional en mejoras, ni mantenimiento.

Desinversión de Hoteles

En Agosto de 2018, se realizó la venta del hotel Microtel Inn & Suite by Wyndham Culiacán. La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2018:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	1	158	2%	60.9	85.0
Total / Promedio	1	158	2%	60.9	85.0

Ingresos de Hoteles por Entidad Federativa

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	337.4	349.0	318.2
Coahuila	232.9	198.9	165.1
Ciudad de México	104.2	88.8	85.6
Estado de México	115.8	113.5	110.3
Guanajuato	127.7	135.3	133.8
Jalisco	306.0	265.1	249.1
Nuevo León	383.7	358.7	324.2
Puebla	144.8	179.5	176.4
Querétaro	49.1	48.2	42.6
Quintana Roo	55.0	49.1	48.8
Sinaloa [1]	14.6	22.2	19.1
Sonora	29.7	30.2	31.0
Tamaulipas	137.0	96.4	78.1
Veracruz	18.8	17.6	15.3
Total	2,056.8	1,952.5	1,797.6

[1]Se incluyen los ingresos en Sinaloa partenecientes al hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán en 2018, ya que aportó ingresos hasta Agosto de 2018, cuando se realizó su venta.

Estacionalidad

Los hoteles del portafolio de Fibra Inn están orientados a servir a viajeros, incluyendo, de manera destacada a los viajeros de negocios; por tanto, estas propiedades están localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio. La estacionalidad en relación a los ingresos está ligada a la actividad de los huéspedes con actividades de negocio. Es por eso que se presenta una disminución de actividad durante los fines de semana y a lo largo del año, durante las vacaciones de Semana Santa, en el verano y en las vacaciones de fin de año.

Por otro lado, existen hoteles en el portafolio que están ubicados en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato. En este caso, existe un componente turístico para los fines de semana y vacaciones, sobre todo de los habitantes de la zona metropolitana de la Ciudad de México.

Esta estacionalidad de los hoteles de negocio, se compensará de manera paulatina con la participación en los ingresos de los hoteles de playa.

ii) Adquisiciones, Desinversiones o Desarrollos Inmobiliarios

Durante el año 2018 y 2017 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra

A la presentación de este Reporte Anual, Fibra Inn participa, a través del esquema denominado "Fabrica de Hoteles" en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar tres propiedades. Estos hoteles en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo estimamos que serán aportados en un futuro cuando estén estabilizados y, en su caso, se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 632 Cuartos. Estas propiedades son las siguientes:

El desarrollo del JW Marriott® Monterrey Valle que tendrá 250 Cuartos.
El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos.
La adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
Un terreno en Playa del Carmen que está en planeación del proyecto arquitectónico

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Sobre las propiedades que han sido añadidas al Fideicomiso, se ha obtenido la recomendación del Comité de Prácticas y, en su caso dependiendo del tamaño de la propiedad, la opinión de terceros sobre las adquisiciones que ha realizado Fibra Inn y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

a. Ximetría – Dirección de Proyectos
b. HVS – Consulting and Valuation Services – Division of MC Hospitality & Consulting Services, LLC

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de Fibra Inn están libres de gravamen, no existe alguna limitación o carga y ningún tercero tiene derechos sobre sus activos, con exepción de los siguientes hoteles:

a. Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.
b. Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

Ambos se otorgaron como garantía a un crédito en cuenta corriente con BBVA hasta por $300 millones de Pesos.

A continuación las características de cada una de las propiedades del portafolio:

***Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado*:** Cuenta con 223 cuartos y está ubicado sobre la Avenida Gonzalitos, a media cuadra del Centro Comercial Galerías Monterrey, a un lado de Plaza Real Monterrey y cerca de hospitales, con gran cantidad de restaurantes a la redonda, corporativos y compañías importantes de la ciudad, aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. Está localizado cerca de tres avenidas importantes: Avenida Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispado	Área deConstrucción (m^2)	11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	223

	Año terminado el 31 de diciembre de				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	77%	74%	68%	72%	63%
Ingreso por Cuartos	74,208,172	74,208,172	59,556,802	54,273,550	46,772,761
Ingresos Totales	84,758,643	74,959,690	60,240,802	54,957,550	48,030,177
TPD	1,336	1,225	1,066	932	917
Revpar	1,030	912	730	667	575

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Construcción(m^2)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	227

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	70%	63%	56%	56%	64%
Ingreso por Cuartos	70,820,745	59,993,474	55,531,577	52,758,015	57,778,954
Ingresos Totales	73,125,346	61,957,969	57,319,577	54,546,015	58,803,537
TPD	1,213	1,145	1,192	1,128	1,085
Revpar	855	724	668	637	697

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Hampton Inn® by Hilton® Reynosa*:** Cuenta con 145 cuartos y está ubicado en la Zona Industrial de Reynosa y aproximadamente a 5 minutos de las compañías y parques industriales relevantes en la ciudad. Adyacente al centro comercial Plaza Periférico y a aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Reynosa. Su ubicación es estratégica para la industria maquiladora, pues se encuentra en la zona más moderna de la ciudad y la vialidad facilita el traslado al Puente Internacional Anzaldúas. El hotel es cercano a la Cuenca de Burgos donde se explotan yacimientos de gas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	900.040
Ubicación	Reynosa Zona Industrial	Construcción (m^2)	7,020.00
Inicio de Operaciones	Junio 2008	Pisos	11
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	91%	47%	49%	46%	57%
Ingreso por Cuartos	41,018,098	22,789,424	23,854,882	22,645,641	26,887,414
Ingresos Totales	41,715,257	23,198,144	24,226,882	23,017,641	27,259,414
TPD	850	909	918	927	885
Revpar	775	431	450	508	442

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Querétaro*:* Cuenta con 178 cuartos y está ubicado en el centro del distrito financiero de Querétaro, sobre el Boulevard Bernardo Quintana a solo 1.6 kilómetros de las principales empresas, a 3.2 kilómetros de atracciones importantes y a pocos pasos del Instituto Tecnológico de Monterrey y restaurantes locales. Para muchas empresas, de las industrias aeroespacial y automotriz como ejemplos, la ubicación geográfica de Querétaro (cercana a la ciudad de México y a la zona del Bajío) y su infraestructura son estratégicos

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	4,392
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Construcción (m^2)	8,834.41
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	178

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	61%	62%	57%	56%	62%
Ingreso por Cuartos	48,530,052	47,711,616	42,218,683	39,771,761	44,845,131
Ingresos Totales	49,071,401	48,173,075	42,638,683	40,191,761	45,265,131
TPD	1,218	1,179	1,134	1,092	1,108
Revpar	745	734	648	612	690

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® Saltillo*:** Cuenta con 180 cuartos y está ubicado estratégicamente aproximadamente a 10 minutos del Aeropuerto de Saltillo y de plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, así como aproximadamentea 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn® by Hilton® Zona Aeropuerto, propiedad de Fibra Inn. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	5,000.281
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	8,642.56
Inicio de Operaciones	Julio 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	77%	71%	63%	67%	60%
Ingreso por Cuartos	66,680,419	57,178,171	52,270,873	53,007,436	45,150,984
Ingresos Totales	67,194,302	57,626,445	52,678,873	53,415,436	45,558,984
TPD	1,320	1,227	1,251	1,197	1,150
Revpar	1,015	870	793	807	687

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn Express® & Suites, Ciudad Juárez: Cuenta con 182 cuartos, incluyendo 30 suites. El hotel posee una ubicación privilegiada dentro de la nueva Zona Dorada, a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	4,891.718
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones	Construcción (m^2)	8,764.57
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	182

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	79%	80%	79%	77%	70%
Ingreso por Cuartos	71,670,860	70,360,253	63,265,985	52,636,612	41,364,299
Ingresos Totales	71,980,197	70,634,892	63,505,985	52,876,612	41,604,299
TPD	1,374	1,317	1,208	1,036	894
Revpar	1,079	1,059	950	792	623

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® & Suites Toluca*:** cuenta con 268 cuartos, incluyendo 42 suites. El hotel está situado dentro de un importante centro comercial y está ubicado aproximadamente a 5 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo López Mateos y de los principales parques industriales y plantas automotrices de Toluca y Lerma.Adicionalmente a su dinámica propia, el aeropuerto de Toluca es subsidiario del aeropuerto de la ciudad de México, especialmente para quienes residen o trabajan en la zona sur-poniente de dicha ciudad. El rápido desarrollo de Toluca se explica en buena medida por la cercanía al gran mercado de consumo de la ciudad de México, que constituye una ventaja competitiva de las industrias. Como capital de Estado, Toluca atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

Durante el 2016, se redujeron 12 habitaciones para la construcción de 2 salones con capacidad de 150 personas. Razón por la cual, esta propiedad modificó su número de cuartos de 280 a los 268 que actualmente tiene.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	13,630.00
Inicio de Operaciones	Octubre 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	268

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	57%	58%	58%	29%	35%
Ingreso por Cuartos	27,535,845	26,630,40	26,114,357	12,386,346	12,712,266
Ingresos Totales	27,690,516	26,762,249	26,234,357	12,506,346	12,832,266
TPD	1,044	997	972	915	795
Revpar	594	574	562	267	274

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	9,695.16
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	76%	74%	72%	74%	68%
Ingreso por Cuartos	77,184,216	74,527,705	74,060,978	66,771,569	49,614,115
Ingresos Totales	80,133,758	77,035,824	76,498,914	69,385,958	51,900,007
TPD	1,410	1,397	1,422	1,249	1,005
Revpar	1,068	1,031	1,022	924	687

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Holiday Inn® & Suites	Terreno (m^2)	1,018
Ubicación	Guadalajara Centro Histórico	Construcción (m^2)	5,500
Inicio de Operaciones	Junio 1997	Pisos	7
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	90

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	74%	73%	64%	58%	67%
Ingreso por Cuartos	31,362,901	32,624,206	27,987,433	23,521,653	25,163,998
Ingresos Totales	31,182,659	33,322,986	28,623,433	24,157,653	25,799,998
TPD	1,283	1,368	1,325	1,234	1,152
Revpar	955	993	850	716	766

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 199 cuartos. Está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	3,515
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción (m^2)	8,357
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	199

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	70%	69%	67%	55%	52%
Ingreso por Cuartos	66,503,709	63,761,600	60,976,256	47,328,637	32,569,364
Ingresos Totales	66,936,789	64,130,767	61,312,256	47,664,638	32,899,945
TPD	1,313	1,280	1,253	1,175	1,135
Revpar	916	878	837	652	590

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn® Monterrey Valle*:** Este hotel operaba anteriormente con el nombre de Wyndham Casa Grande, cuenta con 198 cuartos y está ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas en la Zona Valle de Pedro Garza García, aproximadamente a 6 kilómetros del centro de Monterrey en el corazón del área metropolitana. Este hotel brinda accesos convenientes a atracciones populares como la Arena Monterrey y el Parque Ecológico Chipinque (parque natural que ofrece 36 kilómetros de pistas para correr, un bosque de pinos y robles así como vistas a la ciudad). El área está completamente rodeada de montañas de la Sierra Madre. Este hotel es presenta un lugar ideal para reuniones y eventos ya que está localizado aproximadamente a 15 minutos de centros de convención.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m^2)	17,377
Inicio de Operaciones	Marzo 2005	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	82%	79%	81%	61%	58%
Ingreso por Cuartos	91,039,833	84,562,542	79,451,263	64,198,661	46,357,512
Ingresos Totales	98,390,667	89,568,364	84,466,640	68,846,893	50,477,947
TPD	1,542	1,475	1,352	1,217	1,048
Revpar	1,260	1,170	1,096	888	641

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® Toluca**:* Este hotel cuenta con 127 cuartos y está ubicado a sólo aproximadamente 5 kilómetros del aeropuerto internacional Licenciado Adolfo López Mateos. Está estratégicamente ubicado cerca de diversos negocios, incluyendo empresas importantes en Toluca lo que lo hace ideal para viaje de negocios. Esta área es bien conocida por los diversos museos tales como el museo de Historia y Antropología así como Bellas Artes. Cosmovitral, un taller al aíre libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	4,354
Ubicación	Toluca	Construcción (m^2)	13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos	4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	127

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	64%	65%	59%	48%	47%
Ingreso por Cuartos	67,737,408	68,072,588	66,587,832	49,196,288	45,791,827
Ingresos Totales	68,215,888	68,481,308	66,959,832	49,568,288	46,163,827
TPD	1,076	1,075	1,122	1,010	953
Revpar	692	562	267	274	240

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden Playa del Carmen. Este hotel anteriormente operaba con la marca Holiday Express, y en el 2016 se convirtió a la marca Wyndham Garden. Opera con 196 cuartos. El hotel está ubicado cerca de la playa en Playa del Carmen y próximo a parques temáticos como Xcaret, Xplor y Xel Há. La Quinta Avenida y el centro de Playa del Carmen también están cerca del hotel lo cual ofrece entretenimiento para toda la familia. El parque temático de Xcaret, uno de los parques de mayor renombre en México, está aproximadamente a 3 kilómetros del hotel. Asimismo, está ubicado cerca de numerosos negocios y de la Avenida Juárez.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m^2)	10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m^2)	11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3
Formato	Servicio Limitado	No. de Cuartos	196[1]

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	64%	56%	59%	59%	53%
Ingreso por Cuartos	54,407,133	48,596,063	48,158,809	44,835,426	33,835,270
Ingresos Totales	55,023,855	49,035,465	48,755,720	45,444,489	34,925,923
TPD	1,191	1,222	1,135	1,059	956
Revpar	761	679	671	627	505

[1] *Incluye la adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos e1 1 de abril de 2014.*

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Puebla La Noria. Este hotel cuenta con 150 cuartos y está ubicado en el Circuito Interior Juan Pablo II La Noria, cerca de centros de entretenimiento e industriales en Puebla. Está situado en un área urbana lo que lo hace ideal para explorar Puebla y sus cercanías. UNESCO ha nombrado Puebla como un lugar de herencia mundial debido a sus múltiples lugares históricos y culturales. El hotel está ubicado aproximadamente a 25 kilómetros del aeropuerto internacional Hermanos Serdán. Las atracciones locales incluyen El Parian y el volcán más pequeño del mundo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	5,110
Ubicación	Puebla La Noria	Construcción (m^2)	16,579
Inicio de	Agosto 2006	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	150

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	77%	79%	83%	79%	74%
Ingreso por Cuartos	45,592,402	50,178,468	51,383,700	46,058,476	40,894,782
Ingresos Totales	52,722,030	56,577,693	57,215,072	52,218,235	44,520,234
TPD	1,076	1,162	1,130	1,072	1,010
Revpar	833	917	937	841	747

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Camino Real® Guanajuato. Este hotel cuenta con 155 cuartos. El hotel está ubicado en el una antigua Hacienda ubicada en la ciudad de Guanajuato, en la región de Bajío. El hotel es líder en el mercado local. Esta plaza es estratégica para Fibra Inn, ya que se encuentra localizado cerca de la ciudad de Silao, donde está localizada la planta principal de General Motors en México. Además tiene cercanía con parques industriales y otras empresas manufactureras y de autopartes. Guanajuato es una ciudad culturalmente atractiva tanto para turistas nacionales como internacionales.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Camino Real®	Terreno (m^2)	12,400
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m^2)	13,018.98
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	155

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	47%	49%	51%	46%	56%
Ingreso por Cuartos	46,095,309	45,608,350	44,190,645	38,148,766	33,762,578
Ingresos Totales	50,611,999	48,639,955	47,675,866	41,500,596	38,612,184
TPD	1,717	1,632	1,533	1,470	1,352
Revpar	815	806	779	674	760

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Irapuato. Este hotel cuenta con 102 cuartos. El hotel está ubicado en la ciudad de Irapuato, en la región del Bajío. El hotel es líder en el mercado local y se encuentra localizado en la avenida principal de la ciudad, frente al centro comercial Plaza Cibeles, el más importante de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	4,192
Ubicación	Irapuato	Construcción (m^2)	4,229.94
Inicio de Operaciones	Octubre 2009	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	102

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	47%	63%	70%	62%	64%
Ingreso por Cuartos	13,707891	19,112,956	21,398,261	18,990,802	19,393,701
Ingresos Totales	14,017,233	19,376,647	21,716,261	19,386,802	19,789,701
TPD	780	813	825	825	814
Revpar	368	513	573	510	521

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Marriott® Puebla Mesón del Ángel. Este hotel cuenta con 296 cuartos. El hotel está ubicado en la Avenida Hermanos Serdán, muy cerca de la autopista México - Puebla y del parque industrial FINSA. La plaza es estratégica para Fibra Inn, pues tiene un crecimiento económico importante ligado a las inversiones en la industria automotriz, principalmente por las plantas de Volkswagen y Audi, así como sus proveedores de autopartes. Puebla es una ciudad con atractivo turístico para los habitantes de la Ciudad de México y sus alrededores, que suelen visitarla durante los fines de semana. Además, la marca Marriott es muy atractiva y reconocida por el viajero internacional.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	Marriott®	Terreno (m^2)	17,928.68		
Ubicación	Puebla Mesón del Ángel	Construcción (m^2)	11,156.25		
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	296		
		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	46%	61%	59%	56%	66%
Ingreso por Cuartos	76,939,050	109,013,525	106,227,643	89,444,769	67,047,390
Ingresos Totales	92,088,793	122,885,201	119,231,007	101,948,029	75,900,611
TPD	1,686	1,665	1,655	1,489	1,267
Revpar	768	1,009	981	828	842

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® México Coyoacán. Este hotel cuenta con 214 cuartos. El Holiday Inn México Coyoacán tiene una alta demanda de servicio de eventos, y cuenta con 11 salones y habitaciones convertibles a salones con capacidad para alojar hasta 1,800 personas. Este hotel esoperado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en la Calzada de Tlalpan 1507, Colonia Portales. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, a 5 minutos de Coyoacán y a 15 minutos del centro de la Ciudad de México.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	3,387.50		
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m^2)	21,310		
Inicio de Operaciones	Julio 1997	Pisos	8		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	214		
		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	78%	69%	69%	64%	62%
Ingreso por Cuartos	77,470,481	64,532,025	62,642,456	54,522,850	50,734,760
Ingresos Totales	104,222,566	88,798,482	85,568443	76,713,203	66,632,420
TPD	1,279	1,269	1,163	1,084	1,043
Revpar	992	871	800	698	650

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Celaya. Este hotel cuenta con 150 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Eje nor-poniente 101, colonia Ciudadela, Celaya, Guanajuato. Se ubica a 3 kilómetros del centro de Celaya, muy cerca de la plaza Alameda Central y a un costado de la ciudad industrial

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	6,423.69
Ubicación	Celaya	Construcción (m^2)	7,100.34m
Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	8
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	150

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	44%	43%	33%	38%	54%
Ingreso por Cuartos	16,883,546	17,143,137	14,850,944	17,569,599	24,744,018
Ingresos Totales	17,192,889	17,406,828	15,378,811	18,531,650	26,367,229
TPD	708	733	820	839	829
Revpar	308	313	271	321	452

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Wyndham® Garden León*:** Este hotel cuenta con 126 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos, número 2510, colonia Jardines de Jerez, ciudad de León, Guanajuato. Se ubica cerca de las áreas industriales y comerciales con mayor desarrollo, junto al centro comercial Centro Max, Altacia y Outlet Mulza, a menos de 10 minutos del Recinto Poliforum, Estadio León y la Central Camionera y a 25 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío y Guanajuato Puerto Interior.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	7,000.00
Ubicación	León-Centro Max	Construcción (m^2)	8,890.02
Inicio de Operaciones[1]	Enero 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	126

	Al 31 de diciembre de ,				
Información financiera y operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	64%	67%	72%	67%	71%
Ingreso por Cuartos	30,921,356	32,094,061	33,569,375	28,862,667	29,763,761
Ingresos Totales	31,336,803	32,458,281	34,188,375	29,992,667	31,263,761
TPD	1,050	1,047	1,011	934	867
Revpar	672	698	728	628	647

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Tampico Altamira. Este hotel cuenta con 203 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamira, Tamaulipas. Se ubica a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tampico, a 5 minutos del Puerto Industrial de Altamira y a 20 minutos del centro de Tampico y las playas "Miramar" y "Tesoro" de la zona sur de Tamaulipas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	12,120,91
Ubicación	Tampico Altamira	Construcción (m^2)	6,246.00
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos[3]	203

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	68%	55%	46%	38%	58%
Ingreso por Cuartos	55,690,511	44,780,535	30,912,176	22,528,938	15,135,500
Ingresos Totales	58,462,298	47,046,884	32,809,891	24,108,268	16,031,135
TPD	1,106	1,101	1,049	1,020	941
Revpar	752	604	477	385	542

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) Se incluye una adición de 105 cuartos a partir de Junio del 2015.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Aloft® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 142 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida de las Américas No. 1528 en el área de Providencia. Se ubica a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara, a 5 minutos del Centro de Zapopan y a 15 minutos del centro histórico de Guadalajara. Frente al hotel se encuentra el centro comercial Punto Sao Paulo, donde se pueden encontrar diversas opciones de entretenimiento además de la torre corporativa HSBC.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Aloft®	Terreno (m^2)	1,003.87
Ubicación	Guadalajara – Las Americas	Construcción (m^2)	8,247.49
Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	16
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	68%	66%	59%	58%	43%
Ingreso por Cuartos	51,733,017	48,418,711	42,996,709	38,131,610	18,870,467
Ingresos Totales	53,188,474	49,534,573	43,763,964	39,192,225	19,173,596
TPD	1,477	1,420	1,395	1,278	1,134
Revpar	998	934	827	736	483

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Silao. Este hotel cuenta con 143 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mts colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío, a 10 minutos de la central de autobuses de Silao y los parques industriales Puerto Interior Guanajuato y Las Colinas Silao, a 15 minutos de la Planta de General Motors y a tan solo 25 minutos de la ciudad de León.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	4,192.00
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m^2)	1,306.11
Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	32%	40%	35%	30%	32%
Ingreso por Cuartos	14,184,140	17,360,775	14,753,044	11,596,554	7,727,721
Ingresos Totales	14,298,206	17,474,691	14,853,244	11,696,754	7,769,471
TPD	840	830	808	743	675
Revpar	272	333	282	222	214

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 Cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuahua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m^2)	18,494.50
Ubicación	Chihuhua	Construcción (m^2)	11,754.54
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	115

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	65%	71%	69%	65%	44%
Ingreso por Cuartos	25,477,498	26,874,446	24,989,536	22,499,208	1,238,769
Ingresos Totales	30,148,503	31,802,382	29,769700	27,160,969	1,613,993
TPD	933	904	865	830	912
Revpar	607	640	594	536	399

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuahua. Se ubica en el corazón de la ciudad con los mejores accesos a las zonas comerciales, edificios de gobierno, parques industriales e instituciones financieras.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m^2)	5,844.00
Ubicación	Delicias	Construcción (m^2)	4,949.00
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	89

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	66%	70%	58%	56%	37%
Ingreso por Cuartos	22,898485	22,688,193	17,530,820	15,480,080	723,569
Ingresos Totales	25,499,559	25,268,090	19,997,389	18,170,707	933,345
TPD	1,078	1,004	923	857	818
Revpar	713	706	538	477	301

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua. Este hotel cuenta con 108 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuahua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca del Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	4,840.68
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	4,172.03
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	108

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	60%	70%	75%	64%	46%
Ingreso por Cuartos	21,098,230	23,321,352	24,522,160	19,761,744	625,618
Ingresos Totales	21,312,398	23,511,365	24,702,160	19,936,744	632,960
TPD	892	844	827	784	794
Revpar	535	620	501	362	N/D

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca. Este hotel cuenta con 129 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Miguel Alemán Velasco No. 125, colonia Reforma, San Pedro Totoltepec, municipio de Toluca, Estado de México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca, a 15 minutos de la Zona Industrial Toluca y a 3 minutos de Plaza Sendero.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)		4,741.00	
Ubicación	Toluca	Construcción (m^2)		5,478.11	
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos		6	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos		129	
	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	63%	60%	57%	45%	26%
Ingreso por Cuartos	19,565,613	18,021,998	16,848,287	12,329,158	313,655
Ingresos Totales	19,851,170	18,275,349	17,088,287	12,569,158	323,978
TPD	658	638	622	586	586
Revpar	416	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez. Este hotel cuenta con 113 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocido centro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Ciudad Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	2,018.07
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m^2)	4,753.45
Inicio de Operaciones[1]	Noviembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	78%	76%	76%	74%	68%
Ingreso por Cuartos	34,088,187	33,927,772	33,621,561	25,299,745	2,127,415
Ingresos Totales	34,159,525	33,991,128	33,681,561	25,359,745	2,134,082
TPD	1,056	1,086	1,064	832	675
Revpar	826	813	613	459	N/D

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, colonia Parque Industrial Nexxus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m^2)	6,693.00
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	17,345.72
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	219

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	62%	62%	61%	64%	68%
Ingreso por Cuartos	99,539,741	97,662,581	93,850,098	78,568,573	4,126,082
Ingresos Totales	104,765,893	102,796,982	99,288,549	84,319,121	4,630,987
TPD	2,016	1,963	1,935	1,634	675
Revpar	1,245	1,222	1,171	1,038	459

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 Cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, colonia Puerta de Hierro, Zapopan, Jalisco. Se ubica a solo unos pasos del centro comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	Wyndham® Garden[1]	Terreno[3] (m^2)		3,227.44	
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m^2)		9,309.10	
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos		10	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos		186	
	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	67%	62%	53%	35%	43%
Ingreso por Cuartos	57,449,752	51,103,190	38,594,017	22,222,966	1,986,249
Ingresos Totales	57,841,365	51,500,041	39,526,255	23,829,574	2,120,241
TPD	1,271	1,210	1,074	946	794
Revpar	846	753	567	327	344

(1) Durante el 2015 se hizo una conversión de marca del hotel México Plaza a Wyndham Garden.
(2) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(3) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(4) El hotel se encuentra bajo un régimen de propiedad en condominio, el cual cuenta con un terreno total de 8,844.56m^2 de los cuales 3,227.44m^2 corresponden al hotel Mexico Plaza Guadalajara Andares.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente. Este hotel cuenta con 95 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno[3] (m^2)	1,961.24
Ubicación	Reynosa Industrial Poniente	Construcción (m^2)	5,637.00
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2015	Pisos	3
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	95

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	95%	60%	48%	51%	N/D
Ingreso por Cuartos	33,682,,813	23,319,143	18,511,213	11,792,732	N/D
Ingresos Totales	36,785,306	26,149,597	21,095,577	13,376,604	N/D
TPD	1,024	1,128	1,102	1,126	N/D
Revpar	971	673	532	572	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo.- Este hotel cuenta con 151 Cuartos totales. El Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo es de reciente construcción y es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Paseo Rio Sonora 172, Col. Proyecto, Hermosillo, Sonora, 83270. Se ubica a en el distrito financiero, a pocos minutos de Cerro de la Campana y en las inmediaciones de Plaza Hidalgo. Este hotel se encuentra cerca de Museo de Cultura Popular e Indígena de Sonora y de Plaza Zaragoza.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m^2)	6,568.38
Ubicación	Hermosillo	Construcción (m^2)	6,723.48
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2015	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	151

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	48%	52%	55%	38%	N/D
Ingreso por Cuartos	28,321,852	28,758,454	29,680,140	11,890,555	N/D
Ingresos Totales	29,714,860	30,197,317	31,048,091	12,563,830	N/D
TPD	1,063	1,004	975	956	N/D
Revpar	514	522	55%	38%	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Staybridge Suites® Guadalajara Expo. Este hotel cuenta con 117 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, México. Se ubica a un lado de la intersección entre las avenidas López Mateos y Mariano Otero, con un fácil y rápido acceso a la Expo Guadalajara y al centro de la ciudad, está cerca de compañías como Kodak y Hewlett-Packard y el Aeropuerto Internacional de Guadalajara.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Staybridge Suites®	Terreno[3] (m^2)	4,576.0
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m^2)	10,037.0
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos	16
Formato	Servicios de Estancia Prolongada	No. de Cuartos	117

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	75%	87%	85%	73%	N/D
Ingreso por Cuartos	43,575,743	50,867,054	47,954,452	14,476,247	N/D
Ingresos Totales	44,090,034	51,501,552	48,457,253	14,677,367	N/D
TPD	1,437	1,362	1,322	1,226	N/D
Revpar	1,073	1,191	1,120	890	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

AC Hotels by Marriott. Este hotel cuenta con 180 Cuartos totales. En octubre de 2016, comenzó sus operaciones con esta nueva marca, ya que anteriormente operaba como Arriva Express Guadalajara. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, México. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	AC Hotels by Marriott®	Terreno (m^2)		4,576.0	
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m^2)		8,615.0	
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos		16	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		180	
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	62%	32%	48%	50%	N/D
Ingreso por Cuartos	50,152,474	14,518,927	24,623,311	9,354,874	N/D
Ingresos Totales	51,747,909	15,158,714	27,368,937	9,997,614	N/D
TPD	1,229	1,422	844	809	N/D
RevPar	763	461	405	405	N/D

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

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6100, Fraccionamiento Las Haciendas, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos del Hospital Ángeles, a 5 minutos de los hospitales Star Medica y Christus Muguerza, a 10 minutos de los principales parques industriales, a 15 minutos del centro histórico y a 25 minutos del aeropuerto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m²)	8,473.99		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,899.20		
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa [2]	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	40%	51%	61%	53%	N/D
Ingreso por Cuartos	35,079,197	48,466,711	60,392,721	3,713,349	N/D
Ingresos Totales	36,037,381	49,334,997	61,232,721	3,783,349	N/D
TPD	1,373	1,371	1,420	1,306	N/D
RevPar	550	**2017**	**2016**	**2015**	N/D

1. La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
2. La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
3. N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

City Express® Chihuahua. Este hotel cuenta con 104 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6108, desarrollo comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del centro histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	City Express®	Terreno (m²)	3,758.44		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,055.39		
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2015	Pisos	6		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	104		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa (2)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	71%	73%	78%	62%	N/D
Ingreso por Cuartos	26,248,134	26,038,269	25,738,809	1,459,797	N/D
Ingresos Totales	26,618,860	26,348,350	26,038,809	1,484,797	N/D
TPD	975	937	869	805	N/D
RevPar	691	686	676	501	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

City Express® Junior Chihuahua. Este hotel cuenta con 105 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Av. Cristóbal Colón esquina Jorge Luis Bordes No. 100, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua. Se ubica al norte de la ciudad cerca de los principales parques industriales de la ciudad, a 30 minutos del aeropuerto, a 10 minutos del centro de convenciones y a 15 minutos del centro histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	City Express Junior	Terreno (m^2)	2,945.44		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	2,871.40		
Inicio de Operaciones (1)	Diciembre 2015	Pisos	5		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa (2)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	20%	49%	64%	55%	N/D
Ingreso por Cuartos	8,907,439	12,847,478	15,281,161	891,091	N/D
Ingresos Totales	9,571,655	13,033,527	15,461,161	906,091	N/D
TPD	1,656	681	619	555	N/D
RevPar	325	335	398	303	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No. 101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del centro de convenciones y a 15 minutos del centro histórico. Esta propiedad se aperturó el 16 de diciembre de 2015.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m²)	6,585.81		
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m²)	7,690.00		
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos	7		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	180		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	34%	30%	24%	7%	N/D
Ingreso por Cuartos	18,747,191	17,240,963	15,025,167	194,530	N/D
Ingresos Totales	19,079,641	17,570,913	15,267,667	209,530	N/D
TPD	836	864	971	993	N/D
RevPar	285	262	228	68	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Boulevard Galerías, colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila. Se ubica a unos pasos del centro comercial Galerías Saltillo, a 10 minutos del aeropuerto y a 15 minutos de los principales parques industriales de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	2,593.43		
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m²)	13,596.04		
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos	13		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	73%	68%	49%	15%	N/D
Ingreso por Cuartos	90,993,250	77,864,700	53,760,050	2,763,369	N/D
Ingresos Totales	92,544,287	79,359,154	55,075,005	2,863,153	N/D
TPD	1,910	1,755	1,656	1,658	N/D
RevPar	1,385	1,185	816	256	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn Ciudad Juárez. Este hotel opera con 196 Cuartos, cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación, conversión de marca a Holiday Inn y para añadir 51 Cuartos. Su operación está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Anteriormente operaba con la marca Casa Grande®.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn Ciudad Juárez	Terreno (m²)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	9,978.63
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	196

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	20%	65%	63%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	8,907,439	20,237,331	20,229,727	N/D	N/D
Ingresos Totales	9,571,655	21,344,990	22,387,776	N/D	N/D
TPD	1,656	877	805	N/D	N/D
RevPar	*325*	*574*	*510*	*N/D*	*N/D*

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

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

(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel cuenta con 152 cuartos y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua se encuentra en proceso de construcción y Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirirlo una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Está ubicado en Periférico de la Juventus s/n, Desasrrollo Comercial El Saucito, Chihuahua.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**			
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	5,393.27		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,766.07		
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152		
		Año terminado el 31 de diciembre de:			
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	65%	53%	36%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	68,081,909	52,546,351	20,925,766	N/D	N/D
Ingresos Totales	69,406,885	53,730,989	21,460,308	N/D	N/D
TPD	1,875	1,795	1,802	N/D	N/D
RevPar	1,227	947	646	N/D	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden Monterrey Valle Real. Este hotel cuenta con 85 Cuartos y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. El hotel anteriormente estaba operando bajo la marca Best Western y está ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez 3062, Santa María, Monterrey, Nuevo León, 64650.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Wyndham Garden Valle Real	Terreno (m²)	4,086.84
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	2,879.60
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	85

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	46%	48%	53%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,037,060	13,747,313	3,524,249	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,671,306	14,370,817	3,674,249	N/D	N/D
TPD	1,093	1,041	995	N/D	N/D
RevPar	506	498	525	N/D	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn.

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen. Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido y el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2018:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Terreno (m^2)	2,838.88
Ubicación	Ciudad del Carmen	Construcción (m^2)	-
Inicio de Operaciones	Suspendido	Pisos	-
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	-

La Fábrica de Hoteles

Adicionalmente, Fibra Inn ha implementado una estrategia de desarrollo externo alternativo, a través de un nuevo modelo denominado "Fábrica de Hoteles". Esta es una estructura por medio de la cual Fibra Inn construirá y desarrollará parte de su portafolio de hoteles a través de la coinversión de capital con terceros, los cuales, pueden ser inversionistas institucionales o fondos de inversión privada, entre otros. En este esquema, Fibra Inn pretende aportar su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 50% del valor total por proyecto futuro.
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la Distribución de los Tenedores.
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia.
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra.
- Tendrá el control de las decisiones comerciales.
- Tendrá decisión en la gestión operativa.

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, Fibra Inn tendrá la opción de comprar la propiedad e integrarla al Patrimonio del Fideicomiso. Esta estrategia está planeada para lograr participación en un mayor número de proyectos y mantener el nivel de dividendos para los Tenedores añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. De otro modo, este proceso tomaría 3.5 años aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el *ramp-up* del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

Los beneficios para cada uno de los involucrados en este esquema son los siguientes:

a) Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn o algún otro vehículo adquiera la propiedad.
b) Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.
c) Para Fibra Inn significa tener un paquete de adquisiciones futuras, que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema se minimizará el efecto a la Distribución para los inversionistas de Fibra Inn.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en la adquisición de propiedades con operación en marcha. La Fábrica de Hoteles es un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn planea la participación de inversión en los siguientes proyectos:

JW Marriott Monterrey Valle. Este hotel contará con 250 Cuartos y será desarrollado como parte un proyecto inmobiliario denominado "Arboleda", cuyo terreno está ubicado en Av. Roble 670, colonia Valle del Campestre, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El hotel tendrá una superficie aproximada de entre 18,000 y 22,000 m2 y contará con Servicios Completos de Lujo que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint-venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. $1,284 millones y se irá erogando conforme al avance de obra Fibra Inn invertirá hasta Ps. $642 millones que representan el 50% del total del proyecto. Con fecha 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn firmó con el propietario del terreno un contrato conforme al cual, sujeto a la obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la huella del proyecto inmobiliario, éste último otorgaría a favor de Fibra Inn un derecho real de superficie a título oneroso sobre la huella del terreno con el único y exclusivo fin de que Fibra Inn construya sobre dicha huella un hotel que habría de estar sujeto al régimen de propiedad en condominio. Conforme a dicho contrato Fibra Inn se obligó a pagar Ps. $222.2 millones más IVA como contraprestación por la constitución del derecho real de superficie. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. $55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el segundo trimestre del 2020. El terreno sobre el que se construirá la huella del proyecto inmobiliario "Arboleda" cuenta con una hipoteca, sin embargo, Fibra Inn adquirirá esta propiedad libre de gravamen, una vez que se haya constituido el régimen de propiedad en condominio y sea individualizado el hotel.

En fecha 25 de septiembre de 2018, fue celebrada la escritura pública consistente en la constitución del derecho real de superficie a favor del *joint-venture*, con lo que se da certeza jurídica al desarrollo del proyecto. En esta escritura, compareció el banco acreedor a manifestar que la huella, se encuentra excluida de su garantía.

Adicionalmente, en fecha 7 de diciembre de 2018, el propietario de los lotes donde se encuentra la huella, aportó los lotes a un fideicomiso con la finalidad de entregar derechos fideicomisarios a favor del *joint-venture*, a fin de que se termine la construcción del hotel, se iniciará el trámite del régimen de propiedad en condominio, resultando a favor del *joint-venture*, la propiedad de la unidad privativa relacionada con el hotel. En la escritura de la aportación de los lotes al fideicomiso, el banco acreedor, ratificó que la huella se encuentra excluida de su garantía.

Marriott Monterrey Aeropuerto. Este hotel contará con 208 Cuartos. El terreno está ubicado en el lote de terreno no. 6 de la manzana 44 del fraccionamiento Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. $328.0 millones y se irá erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del terreno, misma que fue ejercida con la finalidad de constituir un contrato de fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración al cual fue aportado el terreno ("Fideicomiso Office Park"). Fibra Inn aportó al patrimonio del Fideicomiso Office Park la cantidad de Ps. $27.3 millones a efecto de adquirir libre de gravamen la propiedad del área del hotel resultante del fraccionamiento o

condominio de los inmuebles una vez que dicha área sea individual e independiente de los otros inmuebles aportados al patrimonio de dicho fideicomiso. Asimismo, aportó Ps. $1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. $10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño que serán aprobados por Marriott International.

Westin Monterrey Valle. Este hotel contará con 174 Cuartos y será desarrollado como parte de un proyecto inmobiliario comercial y de oficinas denominado "Punto Valle", cuyo terreno está ubicado en Río Missouri 555, colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. $757.4 millones sin incluir el *earn out.* Fibra Inn invertirá hasta Ps. 378.7 millones que representan el 50% del total del proyecto. Se trata de un proyecto llave en mano que al 31 de diciembre de 2017, estaba en proceso de construcción. Con fecha 6 de marzo de 2018, Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del inmueble, respecto de una porción del desarrollo que se refiere al hotel, que resultará como unidad privativa del régimen de propiedad en condominio a constituirse posteriormente, con una superficie aproximada de 40,776.11 m2, mediante el cual, Fibra Inn otorgó un depósito en garantía de Ps. $50 millones y deberá ser devuelto contra el pago del precio convenido. El precio se pactó con dos componentes, una cantidad fija y otra variable, como cantidad fija Ps. $700 millones, en diversos pagos conforme se vayan cumpliendo ciertas obligaciones y condiciones establecidas en el contrato de opción de compra; y la cantidad variable (*Earn Ou*t) condicionada al desempeño del Hotel en los primeros 4 años y se calculará tomando la utilidad neta operativa (NOI o *Net Operating Income*) de los 12 meses previos y dicha cantidad se dividirá entre el Cap Rate aplicable según el mes del ejercicio del Earn Out según el cap rate de 11% (años 1-2) o 10% (3-4).

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

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

En fecha 27 de noviembre de 2018, fue celebrada la escritura pública relacionada con la protocolización del régimen de propiedad en condominio, en el cual queda invidualizada el área privativa correspondiente al hotel

En fecha 10 de enero de 2019, fue celebrada la escritura pública consistente en la enajenación del hotel libre de gravamen, con condiciones suspensivas relativas a la autorización defintiva de la Comisión Federal de Competencia Económica y reserva de dominio, a favor del *joint-venture*. En fecha 14 de febrero de 2019, fue celebrada la escritura pública donde se manifiesta

dicha autorización y por tanto, el cumplimiento de las condiciones suspensivas correspondientes a la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica, surtiendo plenos efectos la escritura de compraventa.

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

El inmueble estaba dado en garantía, derivado del (i) contrato de crédito sindicado que el vendedor como acreditado celebró por la cantidad de US$73 millones con Banco Sabadell, S.A., Miami Branch como agente administrativo y de garantías; y (ii) un contrato de crédito posterior con Banco Mare Nostrum, S.A., por la cantidad de $ 1 millón 700 mil dólares. En virtud de lo anterior, el inmueble fue aportado al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía identificado con el número CIB/2336 y sus modificatorios, con el fin de garantizar el cumplimiento total de las obligaciones garantizadas derivadas de los créditos antes mencionados.

Sin embargo, Fibra Inn decidió no ejercer dicha opción de compra, ya que en el *due diligence* de la transacción surgieron temas legales por parte del vendedor y que deberán de resolverse antes de seguir con alguna negociación; por consiguiente esta transacción no se llevó a análisis en ningún comité en Fibra Inn.

Sin embargo, si Fibra Inn hubiera ejerecido la opción, los inmuebles se hubieran transmitidos libres de todo gravamen, carga, responsabilidad y de cualquier limitación de dominio y sujeto a la resolución favorable de la Comisión Federal de Competencia Económica. El precio máximo que Fibra Inn hubiera pagado por el inmueble hubiera sido la cantidad de US$160 millones de dólares más IVA, pero este precio hubiera podido variar a la baja al momento de la celebración de la compraventa conforme los resultados del avalúo, due diligence, proyecciones financieras, pasivos y descuentos que se hubieran acordado en su caso pero sin que el precio hubiera sido menor a US$157 millones 500 mil dólares más IVA.

Asimismo, al momento en que Fibra Inn hubiera ejercido la opción de compra dentro del plazo, al momento de celebración de la escritura pública de compraventa se hubiera retenido el importe equivalente al 10% del precio de adquisición del inmueble, para garantizar el saneamiento en caso de evicción o para la defensa de los inmuebles hasta por un periodo de 6 meses a partir la fecha en que se hubiera firmado dicha escritura.

Contrato Marco de Inversión

El 16 de mayo de 2018 Fibra Inn firmó un contrato marco con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso irrevocable F/2292 identificado como FFLATAM-15-2, un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Mediante este acuerdo, establecieron ciertos términos y condiciones que deberán regir de manera general la co-inversión en vehículos de inversión o en vehículos de participación con otros inversionistas, para la construcción, desarrollo, administración y operación de los proyectos en los que colaboren ("Contrato Marco").

La vigencia del Contrato Marco comprende a partir de la fecha de su firma y hasta la venta u otra disposición por el fiduciario de la totalidad del patrimonio de los vehículos y la distribución de los ingresos correspondiente de los mismos beneficiarios.

Adicionalmente, se está realizando el proceso de análisis para la adquisición y/o desarrollo de hoteles en Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Guadalajara y San Miguel de Allende. En cada una de dichas ubicaciones se cuenta con un acuerdo preliminar no vinculante con los propietarios respectivos de la ubicación proyectada de cada hotel. Se dará prioridad a los hoteles que se encuentren actualmente en operación o puedan iniciar operaciones en un corto plazo, para favorecer el crecimiento en las distribuciones por CBFIs y reducir el posible efecto dilutorio.

El 26 de febrero de 2019, se celebró un convenio modificatorio al *joint-venture* constituido para el proyecto JW Marriott Monterrey Valle, a fin de incluir al socio estratégico con el 50% de los derechos relacionados con el proyecto, quedando formalizado el acuerdo de su inversión.

iv) Desempeño de los Activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,		
	2018	2017	2016
	(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 710.2	Ps. 651.0	Ps. 661.6
Margen NOI	34.2%	33.3%	36.8%
Flujo de Operación (FFO)	435.9	413.7	425.2[1]
Margen FFO	21.2%	21.2%	23.7%
Índice de apalancamiento	25.3%	24.7%	29.2%
Índice de cobertura de la deuda	3.0 veces	2.1 veces	2.9 veces

[1]Incluye Ps. 22.3 millones por cargos de los gastos no amortizados del crédito con bancos cancelado en diciembre 2016.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

La visión del Plan de Negocios es que la Fibra se convierta en el propietario líder de bienes hoteles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios y de placer, así como hoteles que presten Servicios Completos de Lujo, bajo marcas internacionales en México.

La misión consiste en construir, adquirir y desarrollar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance de nuestro modelo de negocios. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por hospedaje y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

La estrategia descansa en tres ejes: en primer lugar, elevar la rentabilidad de las propiedades. En segundo lugar, adquirir propiedades con alto potencial de generación de valor y por último, desarrollar propiedades en mercados con un alto potencial de crecimiento.

- **Elevar la rentabilidad de las propiedades**. La rentabilidad de las propiedades depende esencialmente de los ingresos del Fideicomiso. Dichos ingresos permiten capturar los beneficios que se desprenden de una mayor Ocupación, de tarifas más elevadas y de una estructura de costos de operación más eficiente. Por el lado de la Ocupación, se considera que la recuperación del mercado que se atiende con las propiedades del portafolio, está ligada al desempeño del sector manufacturero y minero del país. Pensamos que las tendencias macroeconómicas son propicias para un desempeño favorable en los próximos años. Ello deberá traducirse en tasas de Ocupación que crecerán gradualmente.

Por su parte, en el caso de los hoteles que se adquieran se considera que al reconvertir esas propiedades a las marcas internacionales, así como al ponerlas bajo la operación de un Gestor Hotelero, será posible elevar sus tasas de Ocupación.

En cuanto a las tarifas que los usuarios pagan por su estancia en las propiedades, se considera que existe una oportunidad adicional de crecimiento. Las tarifas de servicios de alojamiento temporal en el segmento de negocios se encuentran rezagadas respecto del INPC y respecto de los precios que los viajeros pagan por servicios comparables en otros países de Latinoamérica. Se considera que los precios en el segmento de negocios convergerán gradualmente a las referencias aludidas lo cual hace razonable pensar que puedan incrementarse a tasas ligeramente por encima de la inflación en el corto y medio plazos.

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala de los Gestores Hoteleros. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento de Espacios, la Fibra tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa de dichas economías. Las propiedades adquiridas y que sean reconvertidas a los estándares de operación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de los Tenedores.

- **Llevar a cabo adquisiciones de propiedades con potencial de creación de valor**. La Fibra lleva a cabo adquisiciones de bienes inmuebles que tengan una ubicación atractiva, un elevado potencial de crecimiento y que sean adaptables a la forma de operación de las propiedades originales.

El énfasis de las adquisiciones será en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya tenemos presencia, pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Se considera que el Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora, así como detonar las economías de escala del lado de los costos y gastos.

Por su parte, consideramos que resultará idóneo reconvertir las propiedades que adquiramos hacia las marcas internacionales como las que actualmente utilizan las propiedades. Esperamos que al incorporarlas a las plataformas de comercialización que tenemos será posible incrementar con rapidez sus ventas con el consiguiente efecto acelerado sobre su rentabilidad.

- **Fuentes de recursos para las inversiones**. La Fibra llevará a cabo sus inversiones con recursos provenientes de créditos, de aumento sucesivos de capital, así como de la reinversión de parte del efectivo distribuible de conformidad con los límites que establecen las disposiciones fiscales para este tipo de fideicomisos. Se acudirá preponderantemente a los mercados listados de deuda y de CBFIs, sin perjuicio de que podamos contar con fuentes alternativas que permitan optimizar el perfil financiero de la Fibra.

- **Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones**. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que se vayan identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

- **Política de Endeudamiento**. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso, sin embargo, conforme las políticas de endeudamiento autorizadas por el Comité Técnico, se prevé un límite máximo de endeudamiento del 33% de valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

La Fibra gestionará la disponibilidad de recursos provenientes de créditos de manera que se complemente sanamente con los recursos aportados por los Tenedores procurando minimizar el costo ponderado de capital.

La Fibra procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando se requiriera de una rápida ejecución, claro está, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

- **Política de capitalización**. Se acudirá reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y en su caso la Asamblea de Tenedores. La frecuencia con la que se realicen esas colocaciones será tal que la estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

- **Política de Distribuciones**. La Fibra está obligada a distribuir el 95% de su Resultado Fiscal. Asimismo, la Fibra tiene la capacidad de distribuir otros remanentes de efectivo

provenientes de partidas tales como la depreciación de los inmuebles no reinvertidos. La finalidad es ofrecer a los Tenedores flujos atractivos además de propiciar la apreciación de sus CBFIs mediante la reinversión de los excedentes de efectivo. Se busca encontrar un justo medio. La política de Distribuciones debe ser flexible, de tal suerte que se tome en cuenta las condiciones del mercado. En efecto, cuando las circunstancias sean propicias para acelerar el plan de inversiones entonces se utilizará una mayor proporción del efectivo excedente para aplicarlo a adquisiciones o proyectos. Cuando las circunstancias sugieran que sea más conveniente aumentar las Distribuciones también así se hará. En cualquier caso, se mantendrá un estrecho diálogo con el Comité Técnico para evaluar la la mejor alternativa.

Fibra Inn no cuenta con un calendario de inversiones en propiedades; ya que: (i) las adquisiciones de hoteles surgen en el momento en que se encuentra una ventana de oportunidad se dan las condiciones propicias tanto para el vendedor como para Fibra; (ii) en cuanto a desarrollos, Fibra Inn está desarrollando una estrategia de crecimiento futuro de basada en el modelo de la Fábrica de Hoteles, que consiste en adquirir y/o desarrollar hoteles de manera externa a la Fibra para conseguir los recursos necesarios sin exceder el límite interno de apalancamiento, así como reducir, en su caso, el efecto dilutorio por los desarrollos. Fibra Inn evaluará en el momento adecuado, el desempeño de la operación de cada propiedad y decidirá en un lapso de tiempo cuando incorporar, en su caso, la participación externa de esas propiedades al portafolio, siempre después de un periodo de estabilización operativo. Conforme se vayan concretando las inversiones específicas se irá comunicando al público inversionista el calendario de inversión y de incorporación de cada hotel a Fibra Inn.

Durante el 2017 y 2018 no se realizaron inversiones para la compra de propiedades.

En cuanto a la desinversión de propiedades, Fibra Inn tiene una política de desinversión de Activos no estratégicos, como parte de su proceso de reciclaje de capital en su función de Administrador de Activos. Por lo cual, podría firmar acuerdos para la venta de hoteles cuando éstos representen un *cap rate* de venta significativamente inferior al *cap rate* implícito de lacompañía. Fibra Inn espera invertir los recursos de las transacciones de venta en proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra de CBFIs y la cancelación de certificados.

Por lo anterior, en agosto de 2018 Fibra Inn realizó la venta del hotel *Microtel Inn & suites by Wyndham* Culiacán. El precio de venta fue de Ps. 85 millones. Se llevará a cabo la terminación anticipada del respectivo Contrato de Gestión Hotelera, así como el respectivo Contrato de Arrendamiento de Espacios sin costo para Fibra Inn.

vi) Informe de Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

		2018	2017
Clientes por servicios hoteleros	$	74.4	119.8
Otras cuentas por cobrar		6.6	16.0

		81.0	135.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(5.4)	(0.5)
	$	75.6	135.3

Estimación para cuentas de cobro dudoso:
A partir de 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad sobre pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la probabilidad de cobro, y en las tendencias históricas de cobranza. Al 31 de diciembre de 2017, la estimación fue calculada sobre pérdidas incurridas.

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

		2018	**2017**
Saldo inicial	$	0.5	2.0
Adopción IFRS 9		29.9	-
Deterioro de activos financieros		(13.2)	42.6
Aplicaciones		(11.8)	(44.1)
Saldo final	$	5.4	0.5

El efecto por adopción de la IFRS 9 por Ps. 29.9 millones fue reconocido en los resultados acumulados como lo menciona la nota 5 de cambios en políticas contables significativas.

Fibra Inn determinó de acuerdo a la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera:

	2018
Al corriente	17.5%
De 1 a 30 días	21.9%
De 31 a 60 días	30.4%
De 61 a 90 días	39.6%
De 91 a 120 días	50.7%
De 121 a 150 días	67.5%
De 151 a 180 días	83.3%
De 181 en adelante	100.0%

Durante el ejercicio 2018 y 2017 se estimaron saldos de cobro dudoso por Ps. (13.2) millones y Ps. 42.6 millones, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

d) Contratos de Acuerdos Relevantes

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado tres modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018 y el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018.

Esta última reexpresión del Fideicomiso derivada de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del 14 de junio de 2018, la cual autorizó modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que:

1. Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.

2. Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea por los Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

3. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.

4. La persona que desempeñe el cargo de director general en funciones del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador.

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

Asimismo, de dicha Asamblea de Tenedores, autorizó modificar el Fideicomiso para eliminar cualquier derecho del Fideicomiso de Fundadores que se hubiere establecido por virtud de mantener la titularidad del 11% (once por ciento de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado por virtud de dicha titularidad.

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2018.

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya número 605, piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México.

El objetivo ha sido proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital. Ha logrado ese objetivo mediante la adquisición selectiva de una cartera diversificada de Bienes Inmuebles de alta calidad y buena ubicación en México, y lo reforzará con la construcción y desarrollo de terrenos, adquiridos y por adquirir, también de alta calidad y buena ubicación.

Fibra Inn tiene el propósito de adquirir selectivamente Activos de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Fibra Inn recibe ingresos principalmente del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitido y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

Con el fin de calificar como una Fibra, la compañía cumple con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos están invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos están destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente distribuye al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo, el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014 y la Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. El fiduciario percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por

permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.

Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

II. La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la LISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.

III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

El Fideicomiso establece que el fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles. También establece que puede prestar servicios de hospedaje para permitir el alojamiento temporal de personas, los cuales por ser una Fibra, se equiparan al arrendamiento siempre que se cumpla con los requisitos mencionados.

De conformidad con el Fideicomiso, cuya reexpresión fue efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Administrador y al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

Las obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar al Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de los Estados Financieros Consolidados, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, Auditor Externo, Administrador, Comité Técnico, Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

El fiduciario puede ser destituido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario.

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso, que inclyen la reexpresión antes mencionada:

"…

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

a).- Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
b).- Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c).- Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
d).- Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.
e).- Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
f).- Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a) Con la Aportación Inicial;
b) Con los Activos Aportados y los Activos Adquiridos;
c) Con los Derechos de Arrendamiento;
d) Con los Recursos Derivados de la Emisión;
e) Con las cantidades derivadas de las Rentas;
f) Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
g) Con los recursos y Valores que se mantengan en las Cuentas;
h) Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;
i) En su caso, con los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
j) En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;

k) Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;
l) Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
m) Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula;

n) Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y
o) Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles. Asimismo, llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

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

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;
d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;
e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.
f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g. *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;*
h. *Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;*
i. *Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;*
j. *Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
k. *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
l. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
m. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
n. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
o. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*
p. *Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
q. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
r. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;*
s. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;*
t. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
u. *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
v. *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
w. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*
x. *Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el*

pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, según corresponda;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

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

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

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

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV,

completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

6.2 *Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.*

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Activos Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Activo aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 *Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.*

6.4 *Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.*

6.5 *Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:*

a. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.*

b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*

c. *Los CBFIs serán no amortizables.*

d. *Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Activos a sus Tenedores.*

e. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.*

f. *Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.*

g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs es "FINN13".

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

…

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente Fideicomiso.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión de los Tenedores, con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y

para elegir y/o ratificar a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Salvo lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario convocará a la Asamblea de Tenedores, previa instrucción que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico.

(iii) Sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.
Lo anterior en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos 1 (una vez) en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(v) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(vi) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Para efectos de lo anterior, si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1- treinta y uno punto uno del presente Fideicomiso para los cuales se requiere el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, (y) la terminación del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y (z) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para los cuales será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las demás resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

(viii) Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(ix) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(x) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xi) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xiii) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xiv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(xvi) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su

derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.5 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean Tenedores del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común;

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior;

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y

(j) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y el Título.

8.4 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las

cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores;

(c) Autorizar la Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs u otros Valores, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero;

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad;

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador, requiriendo para tales efectos el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores;

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso o la extinción anticipada de este. En estos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie;

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

…

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean distintas al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

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

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

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

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

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que estás determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

…

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;

h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

k. El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

p. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

q. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y

r. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que esta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Activo de que se trate.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Activos a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:

A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

…

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

26.1 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso cuyo fin principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR actualmente en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de

vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;

c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;

d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;

f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Este impuesto se causará al momento de la aportación de los Activos al Patrimonio del Fideicomiso. Respecto de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Activo de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Activo al Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de la que derive de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen.

…

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación

Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumento cuyo valor subyacente sea los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si esta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicionales que se requieran por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén

en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados.

30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que el Administrador inicial sea removido del cargo, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario."

Terminación del Contrato de Asesoría

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016, se autorizó la internalización de la administración del Patrimonio del Fideicomiso con el objetivo de que las Actividades de Asesoría que originalmente prestaba Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., en términos del Contrato de Asesoría, fueran asumidas por el Administrador y, consecuentemente, autorizó la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, así como la contraprestación que sería pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., con motivo de dicha terminación anticipada.

Derivado de lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, mediante el cual se estableció que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. recibiría una contraprestación por la terminación anticipada de dicho contrato, conforme lo siguiente:

1. CONTRAPRESTACIÓN.- Una contraprestación cuyo monto y determinación estará sujeta a los lineamientos que a continuación se establecen (la "Contraprestación"):

f) Contraprestación Base: Se establece una contraprestación base, equivalente a la cantidad de Ps. $143,000,000.00 (ciento cuarenta y tres millones de Pesos 00/100, M.N.), más el correspondiente impuesto al valor agregado ("IVA"), (la "Contraprestación Base").

g) UAFIRDA Marginal Proyectada: es el importe que corresponde a la suma acumulada del UAFIRDA (*Utilidad Antes de Financiamiento, Impuesto sobre la Renta, Depreciación y Amortización*) generada, correspondiente al periodo que abarca del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019, el cual resulta de sumar o restar los siguientes conceptos:

(iii) Los gastos generales y de administración al cierre de 2016, actualizados por inflación al cierre de cada año (2017, 2018 y 2019). De dicho concepto quedarán excluidos los gastos de adquisición y organización, por su naturaleza no operativa y orientada a la inversión.

Más:

Los honorarios del Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. proyectados, calculados para cada uno de los tres años 2017, 2018 y 2019 sobre el valor promedio de activos inmobiliarios de Ps. $10,267,000,000.00 (diez mil millones doscientos sesenta y siete mil Pesos 00/100 M.N.) para 2017; Ps. $10,924,000,000.00 (diez mil millones novecientos veinticuatro mil Pesos 00/100 M.N.) para 2018 y Ps. $11,252,000,000.00 (once mil millones doscientos cincuenta y dos mil Pesos 00/100 M.N.) para 2019, conforme a la fórmula establecida en el Contrato de Asesoría para la determinación de la Base para la Contraprestación (según se define en dicho contrato), con el cálculo iniciado desde marzo de 2013.

Menos:

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

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

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

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

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

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

i) Exigibilidad: La Contraprestación será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días del año 2020; en el entendido que si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en que finalice el periodo de 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

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

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

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

2. CONTRAPRESTACIÓN ADICIONAL.- La cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por Fibra Inn por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% (setenta por ciento) del monto de la Contraprestación Base aquí determinada entre el precio por CBFI de 11.52574713 (once Pesos 52.574713/100 M.N.); más el correspondiente IVA (la "Contraprestación Adicional").

La Contraprestación Adicional será pagada (i) el 30% (treinta por ciento) en efectivo mediante transferencia electrónica y (ii) el 70% (setenta por ciento) restante se pagará con

CBFIs, al precio de 11.52574713 (once Pesos 52.574713/100 M.N.) por CBFI; lo anterior en el entendido que el IVA será pagado 100% (cien por ciento) en efectivo.

Esta Contraprestación Adicional será exigible y deberá pagarse durante los primeros 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020; en el entendido que si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en que finalice el periodo de 120 (ciento veinte) días naturales del año 2020 y hasta el día en que la Contraprestación Adicional haya sido pagada, a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE multiplicada por 2 (dos).

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

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

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

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

Inn la inversión en proyectos inmobiliarios cuyo financiamiento exceda del referido apalancamiento neto máximo.

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

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

VIII. Si al 31 de diciembre de 2017, no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de quien esta designe asegurado por los acuerdos vinculantes que hayan sido firmados al 31 de diciembre de 2017.

IX. Si al 31 de diciembre de 2018 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral II inmediato anterior.

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

XI. Si al 31 de diciembre de 2019 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien esta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la diferencia entre (i) la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles y (ii) el monto pagado en términos de lo dispuesto en el numeral IV inmediato anterior.

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

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

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

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

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

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

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(i) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(ii) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(iii) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(iv) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

(v) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(vi) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(vii) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

(viii) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

(ix) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(x) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xi) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que

deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: *(i)*

estudios de factibilidad; *(ii)* "*due diligences*"; *(iii)* estudios de mercado; y *(iv)* análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión Hotelera

Los servicios gerenciales de los 43 hoteles que actualmente se encuentran en operación son prestados por los Gestores Hoteleros. Respecto de cada hotel en operación, Fibra Inn ha celebrado un Contrato de Gestión Hotelera con el respectivo Gestor Hotelero. En términos de dichos contratos, los Gestores Hoteleros tienen el derecho exclusivo de realizar los servicios de gerencia hotelera para supervisar y orientar la operación de cada hotel a nombre y por cuenta de Fibra Inn conforme a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca del hotel de que se trate y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el respectivo Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. es el Gestor Hotelero de 41 de los 43 hoteles en operación que integran el Patrimonio del Fibra Inn. Dicho Gestor Hotelero es Persona Relacionada de Fibra Inn y fue constituido el 18 de septiembre de 2012. Por su parte, el hotel Camino Real® Guanajuato es operado por Hoteles Camino Real, S.A., y el hotel Holiday Inn® Puebla la Noria es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente.

En términos de los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., los servicios gerenciales de operación que prestarán dichos Gestores Hoteleros, incluyen, sin limitar:

(i) Determinar políticas respecto del personal del Bien Inmueble;

(ii) El derecho de contratar y despedir empleados;

(iii) El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y de entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Fibra Inn para la prestación de los servicios;

(iv) Determinar las políticas de crédito del Bien Inmueble y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio;

(v) Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento, alimentos y bebidas;

(vi) Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad del Bien Inmueble dentro y fuera de México;

(vii) Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la operación normal del Bien Inmueble, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos

(viii) Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o

similares, que sean necesarios para la gestión del Bien Inmueble; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn; y

(ix) Negociar las rentas de los espacios del Bien Inmueble para el establecimiento de tiendas u oficinas, con la previa aprobación de Fibra Inn

Sin limitar la generalidad de lo anterior, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., en términos de sus respectivos Contratos de Gestión Hotelera, prestarán los servicios gerenciales respecto de los siguientes asuntos:

I. Comercial.

a. Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el Bien Inmueble;

b. Diseño, realización y distribución del material publicitario;

c. Inclusión del Bien Inmueble en la red de ventas;

d. Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el Bien Inmueble;

e. Contratación de agencias de publicidad;

f. La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio del Bien Inmueble;

g. Estudios de Mercado y de competencia;

h. La realización de programas de comercialización;

i. Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;

j. Inspección de mercados y comercial;

k. Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros;

l. Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes del Bien Inmueble, pudiendo celebrar al efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Fibra Inn;

m. Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje, renta de salones y demás espacios del Bien Inmueble, así como de alimentos, bebidas y servicios que se ofrezcan al público, en el Bien Inmueble o fuera del mismo. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal de Fibra Inn o el propio Gestor Hotelero en viajes de placer;

n. Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad del Bien Inmueble en México y en el extranjero;

o. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con terceros la renta de espacios en el Bien Inmueble, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y en su caso firma de los contratos respectivos;

p. Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos, a contratar con compañías especializadas;

q. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble, incluyendo control de calidad de los servicios y de rentabilidad de estos;

r. Efectuar estadísticas y análisis de operación; y

s. Elaborar y presentar para consideración de Fibra Inn, con copia para la Propietaria o a quien esta designe al efecto, con una anticipación mínima de 15 (quince) días al inicio de cada ejercicio fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de Personal.

El Gestor Hotelero, directamente o a través de una afiliada, prestará los siguientes servicios en relación con el personal del Bien Inmueble:

a. Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación;

b. Contratar y manejar al personal que labora en el Bien Inmueble, en los términos de este Contrato. En el caso de contratación y/o despido del gerente general, se deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Fibra Inn;

c. Una vez que inicien las operaciones en el Bien Inmueble, de tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al Bien Inmueble con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y

d. Organización de sistemas de trabajo.

III. Gestión de Compras.

a. Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

b. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias; y

c. Gestión y control de compras.

IV. ***Técnica Hotelera.***

a. Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas.

b. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del hotel, y

c. Control de calidad y servicios.

V. ***Conservación y Mantenimiento.***

a. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel.

b. Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo.

c. Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento del hotel y el Equipo de Operación en especial; y

d. La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones del hotel.

VI. ***Organización y Control.***

a. Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación del hotel.

b. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.

c. Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de hotel, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos.

d. Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.

e. Auditoría interna.

f. Preparación y seguimiento de presupuesto; y

g. Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

VII. Administración.

a. Planificación y control de presupuestos.

b. Análisis de operación.

c. Estudios de tarifas y precios.

d. Estadísticas en general.

e. Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación.

f. Vigilancia de inventarios.

g. Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos.

h. Gestión de cobros y pagos.

i. Preparación y seguimiento del presupuesto anual.

j. Llevar la contabilidad de Fibra Inn. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión, a efecto de que Fibra Inn cumpla con sus obligaciones fiscales.

k. Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente.

l. Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Fibra Inn.

m. Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Fibra Inn, sean o no clientes o huéspedes del hotel. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Fibra Inn con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros.

n. Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Fibra Inn para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente.

o. Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Fibra Inn, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal.

p. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

q. Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación del hotel.

r. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y

s. Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 41 de los 43 hoteles en operación, por cada hotel, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Los 41 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero tienen una vigencia de 10 (diez) años y se renuevan automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Gestión Hotelera.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

a) Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.

b) Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.

c) Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.

d) Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por Cuarto por concepto de Programas Comerciales.

e) Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Éste contrato vence el 21 de agosto de 2019 y será prorrogado automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años cada uno, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia; sin embargo, el Gestor Hotelero tiene la facultad para terminar anticipadamente el contrato en cualquier momento mediante aviso por escrito que dé a Fibra Inn con 3 meses de anticipación a la fecha en que pretenda darlo por terminado.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Arrendamiento de Espacios

Fibra Inn ha celebrado con Operadora México 43 Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en 43 hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, ha celebrado con terceros 16 Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en 6 hoteles.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento de Espacios son, sin limitar: restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, centros de negocios, site del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", tabaquerías, spa´s, bodegas, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de Espacios representaron el 4.7% del total de los ingresos al 31 de diciembre de 2017.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento de Espacios que Fibra Inn ha celebrado con Operadora México, Fibra Inn tendrá derecho a cobrar por el arrendamiento de espacios no destinados al hospedaje de los Bienes inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, una contraprestación mensual que puede ser:

a) Una renta fija más IVA, la cual se revisará semestralmente y se ajustará anualmente conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor; o

b) Una contraprestación compuesta por: (i) una renta fija más IVA, que se ajustará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor y (ii) una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios (venta de alimentos y bebidas en restaurante, bar y salones, lavandería, venta de llamadas telefónicas, uso de internet, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", entre otros), esta contraprestación se ajustará anualmente. Las partes de común acuerdo revisarán semestralmente las rentas mencionadas en los incisos a) y b).

Cada Contrato de Arrendamiento de Espacios celebrado con Operadora México tiene una vigencia de 20 (veinte) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros

Fibra Inn cuenta con 16 Contratos de Arrendamiento de Espacio celebrados con terceros, conforme a los cuales Fibra Inn otorga en arrendamiento diversos locales ubicados en 6] de los hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La mayoría de los contratos establecen una renta fija mensual determinada para cada contrato y, en algunos casos, se establece una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios. Asimismo, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los arrendatarios deben cubrir un depósito equivalente a una mensualidad de la renta establecida. Adicionalmente, los contratos establecen la posibilidad de designar fiadores que asuman solidariamente con el arrendatario las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento de Espacio.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros, tiene una vigencia de hasta 5 años, aunque la duración depende de cada contrato y del destino del arrendamiento. Los arrendatarios no pueden ceder o subarrendar los derechos derivados de dicho Contrato de Arrendamiento con Terceros sin consentimiento de Fibra Inn. Asimismo, los arrendatarios deberán cubrir el pago de los servicios que contraten para el funcionamiento de los negocios, así como los gastos derivados de la obtención de licencias de funcionamiento que en su caso se requiera y las multas que pudieran derivarse por las actividades que se desarrollen en los locales.

El arrendatario está obligado a contratar y mantener una póliza de responsabilidad civil en la cual Fibra Inn sea nombrado como asegurado conjunto durante a la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Gestión de Espacios

La Compañía cuenta con 41 Contratos de Gestión de Espacios celebrados entre Operadora México como la contratante y Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como gestor de espacios. De los cuales 14 corresponden a hoteles de Servicios Completos y 27 corresponden a hoteles de Servicios Selectos.

Operadora México otorgó a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. el derecho exclusivo de realizar la gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a su nombre y cuenta en cada uno de los hoteles de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de franquicia y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión de Espacios, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tendrá derecho a percibir como contraprestación por la gestión de servicios en los espacios, los honorarios conforme a lo siguiente: (i) un honorario base igual al 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal; y (ii) un honorario de incentivo igual al 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de operación durante la vigencia del contrato por cada ejercicio fiscal. Los honorarios serán revisados, y en su caso, modificados al inicio de cada ejercicio fiscal.

Cada Contrato de Gestión de Espacios tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

De manera general en términos de este contrato, de manera enunciativa más no limitativa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestará los siguientes servicios en los espacios:

(i) La facultad de determinar políticas respecto del personal de los espacios.
(ii) El derecho de contratar y despedir empleados.
(iii) El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Operadora México para la prestación de los servicios.
(iv) Determinar la políticas de crédito de los espacios y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio.
(v) Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.
(vi) Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad de los espacios dentro y fuera de México.
(vii) Negociar los términos y condiciones para que Operadora México celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera de los espacios, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.
(viii) Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o

similares, que sean necesarios para la gestión de los espacios; lo anterior en el entendido que la negociación se llevará a cabo de manera conjunta con Operadora México y/o de la sociedad que funja como asesor en términos del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tratará sobre los siguientes asuntos:

I. Comercial.

- Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el hotel;
- Diseño, realización y distribución del material publicitario;
- Inclusión de los espacios en la red de ventas;
- Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el hotel;
- Contratación de agencias de publicidad;
- La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio de los espacios;
- Estudio de mercados y de competencia;
- La realización de programas de comercialización;
- Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;
- Inspección de mercados y comercial;
- Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros;
- Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes de los espacios, pudiendo celebrar la efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Operadora México;
- Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje de los espacios que se ofrezcan al público. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal en viajes de placer;
- Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad de los espacios en México y en extranjero;
- Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos a contratar con compañías especializadas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios, incluyendo control de calidad de los servicios y rentabilidad de estos;
- Efectuar estadísticas y análisis de operación; y
- Elaborar y presentar para consideración de Operadora México con anticipación mínima de 15 días al inicio de cada Ejercicio Fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de personal.

- Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación;
- Contratar manejar al personal que labora los espacios, en los términos del Contrato de Gestión de Espacios correspondiente, y en el caso específico de contratación y/o despido del gerente general, deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Operadora México;
- De tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al hotel con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y
- Organización de sistemas de trabajo.

III. Gestión de Compras.

- Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias; y
- Gestión y control de compras.

IV. Técnica Hotelera.

- Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios; y
- Control de calidad y servicios.

V. Conservación y Mantenimiento.

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios;
- Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo;
- Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento de los espacios y el Equipo de Operación en especial; y
- La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones de los espacios.

VI. Organización y Control.

- Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación de los espacios;
- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento;

- Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de hotel, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos;
- Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo;
- Auditoría interna;
- Preparación y seguimiento de presupuesto; y
- Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

VII. Administración.

- Planificación y control de presupuestos;
- Análisis de operación;
- Estudios de tarifas y precios;
- Estadísticas en general;
- Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación;
- Vigilancia de inventarios;
- Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos;
- Gestión de cobros y pagos;
- Preparación y seguimiento del presupuesto anual;
- Llevar la contabilidad de Operadora México. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión de Espacios, a efecto de que Operadora México cumpla con sus obligaciones fiscales;
- Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente;
- Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Operadora México;
- Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Operadora México, sean o no clientes o huéspedes de los espacios. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Operadora México con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros;
- Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Operadora México para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente;
- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Operadora México, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados,

implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal;

- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias;
- Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación de los espacios;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Operadora México para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y
- Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contrato de prestación de servicios contables

Con fecha 1 de enero de 2018, Fibra Inn celebró con Tactik un contrato de prestación de servicios, conforme al cual, Tactik prestaría los siguientes servicios a Fibra Inn:

a) Contabilidad: Realizar el registro contable de las transacciones relacionadas con los ciclos de ingresos y egresos. Registrar y reponer las solicitudes de gastos de viaje y cajas chicas, conciliar las cuentas bancarias, registrar altas, bajas y movimientos de activo fijo. Administrar la balanza general y preparar estados financieros para el análisis de cliente.

b) Cuentas por cobrar: Unificar y realizar el envío de soportes para cobranza, identificar depósitos en las cuentas captadoras y realizar la compensación basado en soportes proveídos por Fibra Inn. Asegurar el registro para permitir que se creen los indicadores de antigüedad de cobranza y rotación de clientes.

c) Cuentas por pagar: Registrar y manejar información de proveedores y acreedores, administrar la cartera de pagos basados en plazos de crédito, solicitar fondeos y programar y dispersar los pagos. Proveer información para la generación de los indicadores de cuentas por pagar.

d) Manejar cierres mensuales y anuales basados en calendario contable de Fibra Inn y proveer soporte para auditorías internas y externas.

e) Calcular y presentar ante entidades gubernamentales los impuestos establecidos por la ley de acuerdo a las políticas dictadas por Fibra Inn.

f) Datos maestros: Administrar los catálogos contables, modificar perfiles de proveedores, clientes y usuarios en las plataformas de los sistemas operativos y contables utilizados por el cliente.

Dicho contrato tiene una vigencia de 20 (veinte) años contados a partir del 1 de enero de 2018, por lo que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2038.

En términos de dicho contrato Fibra Inn paga a Tactik una contraprestación mensual de $2,493,217.00 (dos millones cuatrocientos noventa y tres mil doscientos diecisiete Pesos 00/100 M.N.).

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton by Hilton® de Hilton; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Courtyard by Marriott® y Aloft® de bajo las marcas de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; City Express® y City Express® Junior de Hoteles City Express®; Camino Real® de Hoteles Camino Real® por medio de un contrato de operación y licencia; y Casa Grande® como marca propia.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia global y que a la fecha cuenta con un poco más de 2,300 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y comodidades de cortesía, como el desayuno con opciones frías y calientes de Hampton by Hilton®, y WiFi. En Hampton by Hilton® los huéspedes disfrutan de un servicio respaldado por una promesa de satisfacción incondicional que es la garantía 100% Hampton.

La marca Hampton by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton que es una de las compañías de hospitalidad más grandes del mundo, con más de 5,100 hoteles, más de 838,000 habitaciones en 103 países y territorios; cuenta con un portafolio de 14 marcas de categoría internacional, entre ellas, Hilton Hotels & Resorts, que es la marca de hoteles más reconocida del mundo. Su programa de viajero frecuente denominado Hilton Honors tiene más de 69 millones de miembros a la fecha.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de hasta 15 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Hilton y por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 15 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2032
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 15 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con más de 5,000 hoteles en más de 100 países.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 7 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente, Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico y un contrato de franquicia para un hotel Holiday Inn en Ciudad Juárez para la futura conversión de un hotel Casa Grande® propiedad de Fibra Inn.

Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.

Las Franquicias de IHG® se solicitan con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2026
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2032
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018

Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029
Holiday Inn Ciudad Juarez	Agosto 2028

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®

Fibra Inn actualmente tiene celebados 11 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 6,500 propiedades en 127 pasíses.

Fibra Inn cuenta con franquicias para tres JW Marriott®, tres Marriott®; dos Courtyard by Marriott®; dos Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, un AC Hotels by Marriott® y un Aloft®.

Los hoteles de la marca JW Marriott® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios y servicios. Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar, ofrecen opciones de restaurantes y conexión con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott® ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplios espacios para trabajar y personal amigable.

El hotel Aloft®, cuenta con un entorno fresco y espacios vibrantes. Es una generación de hoteles que combina tecnología y diseño para mejorar la experiencia del huésped. Los hoteles AC Hotels by Marriott® son construidos con espíritu visionario y perspectiva de diseñador. Busca que e huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

Las franquicias que Fibra Inn tiene vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Marzo 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo	Julio 2037
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034
JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la apertura

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 7 hoteles Wyndham Garden® y 4 hoteles Microtel Inn & Suites® ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios. Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham Hotel Group para los hoteles de su propiedad y tienen duración de 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham Hotel Group International. Las franquicias vigentes a la fecha son:

Propiedades	**Vencimiento**
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden León	Marzo 2029
Wyndham® Garden Guadalajara	Agosto 2030
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 2031
Wyndham Garden Monterrey Valle Real	Septiembre 2032
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029

Camino Real®

Fibra Inn actualmente cuenta con un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que le concede el uso de la marca del hotel Camino Real Guanajuato.

Hoteles Camino Real es una cadena hotelera mexicana líder en el país en la categoría 5 estrellas y gran turismo, reconocida por su calidad en el servicio, sus hoteles se han convertido en el lugar ideal para los visitantes de todo el mundo.

Fibra Inn es titular de la licencia para la Operación del Hotel Camino Real Guanajuato. La licencia vigente a esta fecha es:

Propiedades	**Vencimiento**
Camino Real® Guanajuato	Agosto 2019

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de tres hoteles Casa Grande, ubicados en las ciudades de Delicias, Chihuahua y Ciudad Juárez. Este último, cerró su operación en septiembre de 2017 ya que tendrá un cambio de marca a Holiday Inn durante el 2018 y ya se tiene contratada la franquicia. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. en abril de 2016 con quien se celebró un Contrato de Licencia. Los tres hoteles son operados por Grupo Hotelero Prisma.

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026
Casa Grande Ciudad Juárez	Abril 2026

City Express® y City Express Junior®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles City Express y City Express Junior. Son operados por Fibra Inn. Estos hoteles de servicio limitado están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios.

Propiedades	Vencimiento
City Express Chihuahua	Diciembre 2030
City Express Junior Chihuahua	Diciembre 2030

Para resaltar algunos puntos importantes de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales lo siguiente: no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y prácticas estandarizadas, que incluyen de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente, entre otros.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de franquicia no es renovable a su terminación y el franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia establece la terminación anticipada por parte del franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia en favor del franquiciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos de los contratos de franquicia conceden al franquiciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Asuntos Ambientales

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

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

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

Cabe mencionar que México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente entre los cuales se encuentra el Acuerdo de Cooperación Ambiental (“NAAEC” por sus siglas en inglés), siendo paralelo a éste el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (en los sucesivo “TLCAN”).

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

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

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

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

Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros actuales de los Bienes Inmuebles, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	AXA Seguros, S.A. de C.V.
No. de Póliza	GSA148400000
Vigencia	17 Jul 2018 – 17 Jul 2019
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria

8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico
13	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
14	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
15	Holiday Inn Express Toluca
16	Wyndham Garden Playa del Carmen
17	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
18	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
19	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
20	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
21	Staybridge Suites Guadalajara Expo
22	Wyndham Garden Irapuato
23	Wyndham Garden Celaya
24	Wyndham Garden León Centro Max
25	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
26	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
30	Marriott Puebla
31	Courtyard by Marriott Saltillo
32	Courtyard by Marriott Chihuahua
33	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
34	Aloft Guadalajara
35	Camino Real Guanajuato
36	City Express Chihuahua
37	City Express Junior Chihuahua
38	Casa Grande Delicias

39	Casa Grande Chihuahua
40	Casa Grande Ciudad Juárez
41	AC Hotel by Marriott Guadalajara
42	Wyndham Garden Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	CHUBB Group México	53308	31 dic 2018 – 31 dic 2019
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	53376	26 feb 2019 – 26 feb 2020
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	52564	1 may 2018 – 1 may 2019
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	CHUBB Group México	52712	25 may 2018 – 25 may 2019
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	CHUBB Group México	52580	29 may 2018 – 29 may 2019
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	53265	1 dic 2018 – 1 dic 2019
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-000-04	24 jul 2018 – 24 jul 2019
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-000-04	31 may 2018 – 31 may 2019
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11-07000033-0000-03	29 nov 2018 – 29 nov 2019

Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	52718	29 may 2018 – 29 may 2019
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	52644	29 may 2018 – 29 may 2019
Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000006-000-04	31 may 2018 – 31 may 2019
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	52978	30 jun 2018 – 30 jun 2019
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-000-04	17 may 2018 – 17 may 2019
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-000-04	29 may 2018 – 29 may 2019
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	53857	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	53042	20 ago 2018 – 20 ago 2019
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-000-05	22 oct 2018 – 22 oct 2019
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-11	15 ene 2019 – 15 ene 2020
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	53273	1 dic 2018 – 1 dic 2019
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000011-000-04	14 ago 2018 – 14 ago 2019
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	53856	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	53525	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden León Centro Max	CHUBB Group México	53522	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	53514	1 abr 2019 –

			1 abr 2020
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	53527	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	53524	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	53523	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	53518	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Marriott Puebla	CHUBB Group México	53125	29 Agosto 2018 – 29 Agosto 2020
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	53244	2 nov 2018 – 2 nov 2019
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	52768	2 jun 2018 – 2 jun 2019
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	CHUBB Group México	53285	16 dic 2018 – 16 dic 2019
Aloft Guadalajara	CHUBB Group México	53342	14 ene 2019 – 14 ene 2020
Camino Real Guanajuato	CHUBB Group México	53097	21 ago 2018 – 21 ago 2019
City Express Chihuahua	CHUBB Group México	53259	1 dic 2018 – 1 dic 2019
City Express Junior Chihuahua	CHUBB Group México	53266	1 dic 2018 – 1 dic 2019
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	53272	5 dic 2018 – 5 dic 2019
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	53311	5 dic 2018 – 5 dic 2019
Holiday Inn Ciudad Juárez	CHUBB Group México	002-091-07000054-0000-01	14 ago 2018 – 14 ago 2019

AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	52826	1 Jun 2018 – 1 Jun 2019
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	51594	1 abr 2018 – 1 abr 2019

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y fue constituido el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna y por tanto, no existe el pago de honorarios por el desempeño de alguna de las Actividades de Asesoría.

Sin embargo y de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más 3.5% (tres punto cinco por ciento) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Administrador cuenta con empleados y su director general es Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Para mayor información respecto al Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Servicios de Administración y Actividades de Asesoría

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se

defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al

fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(xii) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(xiii) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(xiv) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(xv) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los Hoteles.

(xvi) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(xvii) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(xviii) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

(xix) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

(xx) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(xxi) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xxii) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores."

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y

recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "*due diligence*"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que

convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de

Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

Causales de Remoción del Administrador

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera, numeral 1.1., inciso cc, del Contrato de Fideicomiso: "*Conducta de Destitución significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra*."

Penas Convencionales del Administrador

De conformidad con lo establecido en la cláusula décima, numeral 10.3., apartado 3, del Contrato de Fideicomiso:

"*El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente: (...) El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales*."

De conformidad con lo establecido en las cláusulas octava y décima cuarta, respectivamente, del Contrato de Administración:

"*No existencia de relación laboral. (...) el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno*."

"*Límite de responsabilidad. (...) Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la*

indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios de Administración conforme al presente Contrato."

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

FIDEICOMISO DE FUNDADORES	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO[1]	COMITÉ DE AUDITORÍA[2]	COMITÉ DE PRÁCTICAS[1]
• Nombrar al presidente del Comité Técnico. • Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes • Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	• Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso • Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. • Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. • Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior. • Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. **ADMINISTRADOR** • Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. • Asesoría y recomendación de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. • Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones	• Órgano de administración del negocio • Aprobar la Emisión de CBFIs • Designar al Asesor Contable y Fiscal • Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] • Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares • Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] • Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[9] • En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa opinión del Comité de Prácticas) • Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración • Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría. • Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría. • Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas	• Evaluar auditores externos y analizar sus reportes • Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes • Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes • Requerir informes al Administrador y Fiduciario respecto de las funciones de administración e información financiera. • Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables • Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables. • Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico • Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico • Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico	• Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes • Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones • Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces • Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario • Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades que se le atribuyen en el Fideicomiso • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes **COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES[10]** • Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico • Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes • Monitorear y revisar cuestiones de independencia de

	asumidas con el Fiduciario. **ASAMBLEA DE TENEDORES** • Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso(6) • Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común(11) • Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario(11) • Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso(7) • Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso(9) (6) • Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores(6) • Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs(6) • Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso(6) • Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.(13) • Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador(6) • Autorizar cualquier modificación al Fideicomiso o la extinción de éste. (12) • Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de	• Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores • Establecer las políticas de desinversión • Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal(8) • Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs • Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes • Instruir la celebración de Convenios de Adhesión • Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría • Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas • Transmisiones de CBFIs sujetas a autorización del Comité Técnico • Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos(15) • Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador • Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso • Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Autorizar toda transmisión de	• Requerir reportes relativos a la elaboración de la información financiera • Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero • Reunirse periódicamente con directivos relevantes • Convocar a Asambleas de Tenedores **COMITÉ DE INVERSIONES** • Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso(9) **COMITÉ FINANCIERO** • Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. • Todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones. • Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico. (13) • Otorgamiento de garantías para créditos. (14) • Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación	los Miembros Independientes • Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico • Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría • Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador • Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador • Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador • Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador • Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador • Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

	Nominaciones y Compensaciones(6) • Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos(6) • Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV. (12)	CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando de forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% o más del total de CBFIs en circulación.(8)	del Comité Técnico. (14) • Revisión del cálculo de la WACC (*costo ponderado promedio de capital*) previa revisión por el Comité de Prácticas. (14) • Contratación del Formador de Mercado. (14) • Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs. (14) • Todos los temas relacionados con la tesorería. (14) • Todos los temas correspondientes a planeación financiera. (14) • Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso.	

** La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

(1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 9 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

(2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

(3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

(4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.

(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación

(8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

(10) El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

(11) Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.
(12) Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.
(13) Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.
(14) Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 26 de julio de 2017.
(15) Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de octubre de 2017.

Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2018, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico está integrado por los siguientes miembros:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Victor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	5	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2	Joel Zorrilla Vargas	No	José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Masculino	5	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
3	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	5	Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
4	Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	4	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

						• Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
5	Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	5	Cáritas de Monterrey ABP
6	Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	5	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
7	Everardo Elizondo Almaguer	Sí	N/A	Masculino	5	Grupo Financiero Banorte (3) Afore XXI-Banorte Cemex Grupo Senda Rassini; Autlán Coca-Cola-Femsa (Miembro del Consejo Consultivo)
8	Héctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	5	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 son designados de conformidad con la sección "9.1.1. Creación del Comité Técnico" del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección "9.1.24. Facultades del Comité Técnico" del Fideicomiso.
(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.
(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora y con el Administrador.
(4) Su designación y la de su respectivo suplente fue revocada el 18 de junio de 2018 por el Tenedor que lo había designado.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros del Comité Técnico:

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" (Universidad de Pennsylvania). Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de la hotelería. Tras recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" en 1978, comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), conglomerado líder en México en el ramo de comida y bebida, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del "Hotel Río" (394 Cuartos) (en aquel entonces "Río DoubleTree" y actualmente "iStay") hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo "Grupo La Fe" que más tarde sería conocida como "Optima Hoteles de México", como CEO de ésta empresa desarrolló el primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995, desarrolló un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 desarrolló el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express®, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express® fue vendido a su otro socio a un múltiplo de 8 veces EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos el DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de siete a ocho hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las

empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños desamparados en México). Fue Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Cuenta con más de 27 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, "Hotel Rio®" en Monterrey, (posteriormente "Hotel Rio Doubletree®" y actualmente "I-Stay"). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como Director de Operaciones de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express fue vendido a su otro socio a 8 veces EBITDA. Durante su estancia en la compañía y como Director de Operaciones fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que contaba con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como Director de Operaciones participó en el desarrolló en 2002 del Hotel Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 participó en el desarrolló del Hotel Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de 7 a 8 hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 desarrolló seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación, Hampton Inn® en

Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto. Como Director de Operaciones de esta compañía ha sido administrador del día a día de las propiedades. Bajo su administración, las propiedades de la marca Hampton Inn® han sido constantemente reconocidas por su excelencia, recibiendo varios premios, incluyendo "Promus International Hotel of The Year". En 2001 junto con su hermano Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada "Prisma Proyectos de Calidad", la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Ha sido representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director General. El Sr. Calvillo es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México. Cuenta con más de 28 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 35 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los $1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de "Plaza La Silla", un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una "sociedad conjunta" (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica en 1998 y en 2001 creó el concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Óptima Express, el cual se desarrolló en 2001, donde fue responsable de las actividades de construcción de los dos primeros hoteles y de obtener el financiamiento y las actividades administrativas de los cuatro hoteles. En 1995 comenzó el exitoso desarrollo, construcción y operación de parques industriales y edificios bajo la marca "Stiva", al inicio como responsable de todas las operaciones y en 1997 se concentró solo como Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de "Stiva", Oscar desempeñó

un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, "Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán", donde "Stiva" actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de "Aceros RGC" con doce instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra en el 2013, se desempeñó como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8 veces EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", actualmente se desempeña como Director General de la Fibra y es miembro desde el año 1999 y Ex Vice-Presidente, Secretario y Presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF, el prestigioso Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, el cual cuenta entre sus miembros con los ejecutivos líderes de México en Finanzas.

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es un Miembro Independiente del Comité Técnico y empresario Director de Carza, S.A. de C.V., empresa del ramo de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sésamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el *New York Institute of Finance*.

Adrián Garza de la Garza. El Sr. Garza es un Miembro Independiente del Comité Técnico y es un inversionista y asesor financiero. Ha tenido diversos puestos en varias instituciones financieras, incluyendo CEO y miembro del Comité Ejecutivo de IXE Grupo Financiero desde el 2000 hasta el 2010. Fue director general adjunto centro regional norte – Noreste de Grupo Financiero Santander Mexicano; director general adjunto de Banpáis, S.N.C. y director general y miembro del consejo de administración de Casa de Bolsa Banpaís. Del 2005 al 2011, el Sr. Garza fue miembro del consejo de administración y Tesorero de COPARMEX, NL, una organización de líderes de negocio y desde 1997 ha sido miembro del consejo de administración de Cáritas de Monterrey, A.B.P.

Alberto Rafael Gómez Eng. El Sr. Gómez es un Miembro Independiente del Comité Técnico. Es socio director de Growth & Profit Consulting, una firma dedicada a la transformación de empresas y familias empresarias. Socio retirado de KPMG, donde trabajó por 35 años en diversos puestos, incluyendo Director de la región noreste, miembro del Comité Ejecutivo y Director Nacional de Mercados. Es consejero de diversas empresas privadas y miembro de comités de auditoría de empresas reguladas. El Sr. Gómez Eng es ex-presidente del Colegio de Contadores Públicos de Guadalajara, de la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos o IMPC. También fue representante de IMCP en la *International Accounting Standard Committee* (IASC). Adicionalmente, fue presidente del

Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) Grupo Monterrey y actualmente preside el Comité de Gobierno Corporativo.

Everardo Elizondo Almaguer. . El Sr. Elizondo es Miembro Independiente del Comité Técnico. Es economista graduado de la UANL Universidad de Nuevo León, con estudios en la Universidad de Winsconsin y una certificación internacional de *Harvard Law School*. Fue director de estudios económicos de Grupo Industrial ALFA y Grupo Financiero Banorte y fue Gobernador del Banco de México. Actualmente da clases de microeconomía y teoría monetaria en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es columnista del periódico El Norte y Reforma y es miembro independiente del consejo de administración de diversas empresas incluyendo Minera Autlán, Grupo Financiero Banorte, entre otras.

*Héctor Medina Aguiar.*El Sr. Medina es Miembro Independiente del Comité Técnico. Desde 1996 a 2010, fue Vice-Presidente Ejecutivo del Departamento de Finanzas y Legal de Cementos Mexicanos (CEMEX). Antes de trabajar en CEMEX trabajó en Grupo ALFA. Fungió como Presidente del consejo de administración de la Universidad Regiomontana desde el 2006 hasta mayo de 2012 y es miembro independiente del consejo de administración de Banco Ahorro Famsa, AXTEL y Grupo Cementos de Chihuahua. Adicionalmente es miembro independiente de empresas privadas.

Con excepción de los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, el resto de los miembros del Comité Técnico prestan o han prestado sus servicios profesionales en diversas empresas, ya sea como parte de sus Directivos Relevantes o como parte de sus Consejos de Administración. Dichas empresas no tienen algún tipo de relación con Fibra Inn o su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Por lo que respecta a los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ellos son accionistas claves de las empresas relacionadas a la Fibra como el Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés* del Reporte Anual formato XBRL.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2018:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	61	4	30	Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos

							Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	49	3	21	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	53	4	29	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	53	6	20	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	47	6	22	N/A

(1) El 60% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino y 40% son del sexo femenino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene 30 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además de 32 años de experiencia en el área de Finanzas. Se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y es miembro, ex vicepresidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 21 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Fernando Rocha Huerta, es Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de *Business Process Outsourcing*, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en *Cendant Corporation* (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Sr. Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

Laura Nelly Lozano Romero es Director Jurídico de Fibra Inn y es Secretario del Comité Técnico. Es licenciada en derecho y ciencias jurídicas egresada de la Universidad Autónoma de Nuevo León, con maestría en derecho de la empresa por la Universidad de Monterrey. Cuenta con 20 años de experiencia en el área jurídica hotelera. Fue Director Jurídico de Hoteles Prisma México y Gerente Jurídico del área de contratos en BanCrecer, S.A. Actualmente es miembro activo de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A.C., Capítulo Nuevo León, en donde participó como Tesorero en el año 2008; miembro activo de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, Colegio de Abogados, A.C., Sección Nuevo León, en donde actualmente participa como integrante del consejo de la asociación; y miembro activo de la Asociación Mexicana de Hoteles de Nuevo León, A.C.

Lizette Chang y García es Director de Relación con Inversionistas de Fibra Inn, tiene 22 años de experiencia en el área bursátil y de relación con inversionistas en compañías públicas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y/o en el NYSE. Trabajó en Grupo Casa Autrey, Grupo Gigante, Alsea y Elementia. Tiene una Licenciatura en Administración y una Maestría en Finanzas, ambas de la Universidad Anáhuac. Además de una Especialidad en Finanzas Bursátiles en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Es miembro del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores y del *National Investor Relations Institute* (NIRI) en Estados Unidos.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes con Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico es 100% masculino y en el equipo de los Directivos Relevantes, las mujeres participan con el 40%. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Al 31 de diciembre de 2018, tenemos conocimiento que Afore Invercap, S.A. de C.V. es titular de más del 10% de los CBFIs en circulación. Además, existe el Fideicomiso de Fundadores que detenta el 11.4% de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores ha tenido un cambio en su composición de tenencia de CBFIs durante este 2018 debido a la salida de uno de sus integrantes y a la dilución por la suscripción de capital que se llevó a cabo en este periodo.

Por otro lado, no existe alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las Asambleas Generales

de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma. Y no existe ningún compromiso, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a Fibra Inn.

Remuneración de los Consejeros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn
Para el año concluido el 31 de diciembre del 2018, el monto acumulado de remuneración que se pagó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 36.2 millones.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2018, se autorizó la actualización de los emolumentos a los Miembros Independientes, con efectos al 1 de abril de 2018, en los siguientes términos:

(i) La cantidad de $35,600.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y
(ii) La cantidad de $29,350.0 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se integre para apoyar al Comité Técnico en sus funcione

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.

Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Fundadores. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico debe reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el

entendido que estas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. El Comité Técnico tendrá ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

(i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(ii) Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iii) Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución

financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.

(iv) Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico

(v) Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones

(vi) Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en el Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, autorizar y designar a un Gestor Hotelero sustituto.

Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros, cuando se presenten incumplimientos graves o reiterados a los mismos por parte de ellas conforme a los Contratos de Gestión Hotelera respectivos y se cuente con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes.

(vii) Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(viii) Acordar cualquier modificación y/o adición del Contrato de Administración, salvo en el caso del supuesto previsto en el inciso (g) de la sección 8.4 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

(ix) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(x) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(xi) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Comité de Inversiones; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv)el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité de Inversiones.

Lo anterior en el entendido que:

A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, precio acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y se procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.

E. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

F. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

G. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

(xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(xv) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente al artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador, y en su caso designar a la Persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.

(xvi) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes que se tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones.

Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que éste tenga. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.

(xvii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Activos Aportados.

(xviii) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

(xix) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(xx) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 Miembros Independientes.

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 de los Miembros Independientes.

(xxi) Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiera y el Comité de Vigilancia de Créditos.

(xxii) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

(xxiii) Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

(xxiv) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en cualquier materia con base en los estudios técnicos y recomendaciones que reciba de sus comités.

(xxv) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

(xxvi) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

(xxvii) Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines señalados y los operadores de los mismos, en su caso, autorizar la celebración de contratos de operación y/o gestión respectivos y otros necesarios al efecto, debiendo contar en todo caso con la recomendación del Administrador.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, según corresponda.

Remuneración

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 26 de abril de 2018, se aprobó la actualización de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los siguientes términos: (i) la cantidad de Ps. $35,600 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico y (ii) Ps. $29,350 por su asistencia a cada sesión de Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o vía telefónica. Lo anterior, con efectos al 1 de abril de 2018.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso, sus subsidiarias y personas relacionadas. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona que esta controle con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la

información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida y los asuntos que tengan conocimiento en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que pudiera afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Comité de Inversiones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano*
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Alberto Rafael Gómez Eng*
Victor Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas

* Miembros Independientes

El Comité de Inversiones se integra con por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico sería responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente de dicho comité y también deberán ser miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en sus cargos 1 año hasta que las personas sustitutas tomen posesión de sus cargos y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 de los miembros de dicho Comité de Inversiones.

Para que las sesiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

El Comité de Inversiones es responsable, entre otras cosas, de:

(i) Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité de Inversiones.

(ii) Cualquier otra facultad prevista en el Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 26 de julio de 2017, delegó al Comité Financiero las siguientes facultades:

- Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.
- Otorgamiento de garantías para créditos.
- Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.
- Revisión del cálculo de la WACC (*costo ponderado promedio de capital*) previa revisión por el Comité de Prácticas.
- Contratación del Formador de Mercado.
- Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.
- Todos los temas relacionados con la tesorería.
- Todos los temas correspondientes a planeación financiera.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro
Everardo Elizondo Almaguer*
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los Miembros Independientes. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

(i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;

(iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés;

(iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;

(v) Previa la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico;

(vi) Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.

(vii) Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.

(viii) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.

(ix) Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al

Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.

(x) Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que fuesen susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(xi) Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.

(xii) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité de Prácticas

Miembro
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*

* Miembros Independientes

El Comité de Prácticas se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Los Miembros Independientes que lo integran pueden invitar a miembros del Comité Técnico designados por un Inversionista Institucional (conforme al término definido que se establece en la LMV) que detente 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a sus sesiones y deliberaciones, con voz pero sin voto alguno. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de:

Emitir al Comité Técnico su opinión respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.

(i) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(ii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Administrador como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de los mismos, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(iii) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(iv) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(v) Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vi) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

Miembro
Alberto Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Everardo Elizondo Almaguer*

* Todos son miembros independientes

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de:

(i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(ii) Discutir los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso,

del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(xi) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

(xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité Financiero

Miembro
Héctor Medina Aguiar*

Alberto Rafael Gómez Eng*
Everardo Elizondo Almaguer*
José Antonio Gómez Aguado de Alba
Santiago Pinson Correa(1)

* Miembros Independientes

El Comité Financiero se integra por 5 (cinco) miembros y con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asambleas de Tenedores durante el 2018

Durante el año, se llevaron a cabo dos Asambleas de Tenedores. Estas fueron las siguientes:

1. **Asamblea Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 16 de febrero de 2018**; en la que se aprobó lo siguiente:

Modificar el contrato de Fideicomiso, a fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización de algunas decisiones que se consulten en Asamblea.

2. **Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 26 de abril de 2018**; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2017.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2017, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Leandro Martín Castillo Parada

Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernaiz Leonardo
Adrian Jasso	Roberto Simón Woldenberg

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

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

- Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

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

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $35,600.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $29,350.00 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

- Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

3. **Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 11 de mayo de 2018**; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se autorizó el establecimiento del presente Programa de colocación de CBFIs.
- Se autorizó que el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs al amparo del Programa sea por hasta 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs, en el entendido de que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder adicionalmente de Ps. 10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).
- Se autorizó e instruyó al Fiduciario emitir 900,000,000 (novecientos millones) de CBFIs; en el entendido de que dichos CBFIs serán conservados en Tesorería del Fideicomiso y podrán ser utilizados: (i) para ser ofertados públicamente en México al amparo del Programa; (ii) para ser ofertados de manera privada en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S de dicha Ley de Valores de 1933 y

las disposiciones aplicables del resto de los países en que la oferta sea realizada; o (iii) para ser entregados como contraprestación por la adquisición y/o aportación al Patrimonio del Fideicomiso de Bienes Inmuebles o Derechos de Arrendamiento que cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

- Se autorizó e instruyó al Fiduciario para llevar a cabo la primera oferta al amparo del Programa, misma que quedó sujeta a la condición consistente en la obtención de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria de Valores para publicar y difundir el Suplemento Informativo de la oferta y, previamente a ello, los CBFIs objeto de la dicha oferta sean ofrecidos a los actuales Tenedores para ser suscritos de manera preferente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico o a quien éste delegue tal facultad; en el entendido de que, los CBFIs que no sean suscritos por los Tenedores como parte de este proceso de suscripción, puedan ser utilizados para llevar a cabo la oferta.

4. **Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 14 de junio de 2018**; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se autorizó modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso de Fibra Inn para:
  (i) que la estructura de integración del Comité Técnico sea la siguiente:
    - Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.
    - Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea de Tenedores por los Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.
    - El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
    - La persona que desempeñe el cargo de Director General del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido de que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de Director de Administración y Finanzas del Administrador.
    - El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido de que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.

  (ii) que el Fideicomiso de Fundadores pierda cualquier otro derecho que se le hubiere conferido en virtud de la tenencia de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado de la misma condición.
- Se autorizó al Fiduciario y al Representante Común la realización de todos los actos necesarios encaminados a la modificación del contrato de Fideicomiso en términos sustancialmente iguales al proyecto, debiendo considerar los ajustes y modificaciones necesarios para atender las observaciones que, en su caso, sean efectuadas por la CNBV.

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

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

*Miembro del Comité Técnico y suplente, respectivamente, designados por Tenedor institucional con tenencia representativa del 10% del total de CBFIs en circulación, de conformidad con lo establecido por el Fideicomiso y por la Legislación Aplicable.
** Miembro Independiente

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

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, por lo que a partir del 1 de enero de 2017, se dejó de pagar al Asesor.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 41 de los 43 hoteles en operación, por cada hotel, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

a) Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.

b) Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.

c) Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.

d) Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por Cuarto por concepto de programas comerciales.

e) Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2018 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administrador* del Reporte Anual formato XBRL.

Comisiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier tercero que reciban pago por parte del Fideicomiso

(Cifras en millones de pesos)

	2018	2017
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps. 87.6	Ps. 85.6
Gestor de Activos Prisma	Ps. 104.7	Ps. 108.7
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps. 135.1	Ps. 121.5

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos (1)	$ 24.7	93.8	64.3
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas (2)	573.1	448.9	451.5
Renta de edificio (4)	-	4.7	-
Servicio de asesoría contable y administrativa (5)	29.8	-	-
Gastos de regalías Casa Grande (6)	1.6	-	-
Otros gastos con partes relacionadas	-	0.7	-
Ingresos por hospedaje	$ 1.3	1.6	4.8
Ingresos por arrendamiento de inmuebles (3)	95.9	85.9	83.7
Ingresos por intereses (7)	5.1	-	-
Reembolso de gastos	0.8	-	-

(1) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, como se menciona en la nota 1(i),

(2) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.

(3) Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(v).

(4) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2018, este contrato de arrendamiento fue cancelado de manera anticipada sin penalización alguna

(5) Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administrativa a partir del 1 de enero de 2018, anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. y por Impulsora de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V.

(6) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

(7) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2018	2017	2016
Corto plazo				
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	10.3	12.0	8.2
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		0.0	0.01	4.5
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V.				0.01
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		0.04	0.03	
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		-	0.02	
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		0.0	0.1	
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		0.2	0.1	
	$	10.6	12.3	12.7
Largo plazo				
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	$	34.2	34.4	34.4

Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)	2.4	2.4	2.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	75.6	83.7	-
	$ 112.2	120.5	36.8

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.
(3) Derivado por servicios de nómina.

(4) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso F/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.
(5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.
(6) Derivado de recuperación de gastos incurridos por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2018	2017	2016
Corto plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$ 0.1	0.4	17.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)	5.1	5.5	5.9
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)			2.0
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	5.5	6.6	1.6
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V.(5)			1.4
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)	11.3	6.3	0.9
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (6)	2.7	2.4	0.6
	$ 24.8	21.1	29.5
Largo plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (7)	$ 35.5	17.8	-

(1) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

(2) Servicios de gestión hotelera.
(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(4) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(5) Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).
(6) Servicios de nómina.
(7) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

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

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

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta Ps. 50.0 millones y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por $75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviada para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizan en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso F/1616, estos últimos no podrán ser enajenados o dispuestos a

terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps $11.5257. El monto autorizado asciende a Ps.161.4 millones donde Ps.135.1 millones corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y Ps. 26.3 millones corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se menciona en el tercer y sexto párrafos de este inciso por Ps. 24.7 millones y Ps. 93.8 millones, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 6.9 millones y Ps. 76.0, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por Ps. 17.8 millones en ambos años.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso F/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

h) Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por lo años terminados en esa fecha, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones del Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) emitir al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso; y (ii) notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia en la información sobre los montos en las cuentas del Fideicomiso.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por el Comité Técnico previa recomendación del Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

Deloitte Touche, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. es asesor contable del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos de la LISR vigentes y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales	**Al 31 de diciembre de,**		
	2018	**2017**	**2016**
		(miles de pesos)	

Honorarios de Auditoría	Ps. 3,288	Ps. 2,570	Ps. 2,468
Honorarios relacionados a la auditoría	75	69	66
Honorarios de asesoría contable y fiscal	675	690	600
Total de honorarios	Ps. 4,038	Ps. 3,329	Ps. 3,134

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de los auditores externos. Para asegurar la independencia de los auditores independientes, el Comité de Auditoría pre-aprueba anualmente un catálogo de servicios específicos de auditoría y no relacionados con auditoría en las categorías de Servicios de Auditoría, Servicios Relacionados con Auditoría, Servicios Relacionados con Impuestos y Otros Servicios que pueden ser realizados por los auditores, así como el nivel de los honorarios presupuestados para cada una de estas categorías. Todos los demás servicios permitidos deben recibir una aprobación específica del Comité de Auditoría. El auditor externo proporciona periódicamente un informe al Comité de Auditoría para efectos de que el Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece el auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de Capitales

Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs "FINN13" y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN15" y “FINN18”. Estos no tienen expresión de valor nominal, pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros y no conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los bienes inmuebles.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de Ps. 15.85.
2. Se suscribieron 178'685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y hasta el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tenía 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% estaban en manos del público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos más 50 millones en tesorería al 31 de diciembre de 2016.

El 16 de enero de 2017, se emitieron 14 millones de CBFIs derivados de los acuerdos aprobados para la Internalización de la Fibra, los cuales serán utilizados como pago de la compensación económica por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, la Contraprestación Adiconal y la Contraprestación por la Fábrica de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2017 fondo de recompra tenía 2,646,183 CBFIs y además subsisten 64 millones de CBFIs en la tesorería, lo que refiere a un total 504,019,542 títulos emitidos.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedroes en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 fondo de recompra tenía 9,390,033 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores detenta 67,694,155 CBFIs ó el 12.8% del total de CBFIs en circulación y no existe una persona física o moral dentro dicho Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 64,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

Emisión de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2018)	**CBFIs emitidos y suscritos**	**Porcentaje %**	**CBFIs Emitidos y no suscritos**	**Total de CBFIs**
Fondo de Recompra	9,390,033	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	12.8%		
Púbico Inversionista	451,727,270	85.4%		
Total en Circulación	528,811,458	100.0%		

Total con Derecho a Distribución	519,421,425	87.6%		
CBFIs para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs para el pago de la internalizaicón			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs en Tesorería			869,763,126	
Total CBFIs	528,811,458		869,763,126	1,398,574,584

Administrdora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es la subsidiaria del Fideicomiso F/1616, es la entidad que lleva la administración del patrimonio del fideicomiso en un esquema internalizado, ya que no existe una entidad que desempeñe las funciones de asesoría externa. El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha entidad no tiene tenencia de CBFIs de Fibra Inn.

A partir del 4 de enero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, SAPI de CV cambia su denominación a Servicios de Activos Prisma, SAPI de C.V.; e Impulsora Fibra Inn, SAPI de C.V. a Impulsora de Activos Prisma, SAPI de C.V.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2018:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	65	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	56	José Gerardo Clariond Reyes-Retana
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	61	Miguel Aliaga Gargollo
Marcelo Zambrano Lozano*	63	
Adrián Garza de la Garza*	64	
Rafael Gómez Eng*	65	
Everado Elizondo Almaguer*	75	
Héctor Medina Aguiar*	68	

*Miembro Independiente.

Todos los miembros del Comité Técnico participan en otras empresas como miembros de sus Consejos de Administración, pero ninguna tiene relación con Fibra Inn.

A continuación se muestra un resumen con información al 31 de diciembre de 2018. Para obtener más información al respecto, favor de referirse a la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administradores* del Reporte Anual formato XBRL

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Victor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	5	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2	Joel Zorrilla Vargas	No	José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Masculino	5	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
3	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	5	Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
4	Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	4	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM

5	Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	5	Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Cáritas de Monterrey ABP
6	Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	5	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
7	Everardo Elizondo Almaguer	Sí	N/A	Masculino	5	Grupo Financiero Banorte [3] Afore XXI-Banorte Cemex Grupo Senda Rassini; Autlán Coca-Cola-Femsa (Miembro del Consejo Consultivo)
8	Héctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	5	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)

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2018:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	61	4	30	Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	49	3	21	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	53	4	29	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	53	6	20	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	47	6	22	N/A

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene más de 24 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además 30 años de experiencia en el área de Finanzas. Se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y es miembro, ex vice presidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 21 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la

Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Fernando Rocha Huerta, es Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de Business Process Outsourcing, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en Cendant Corporation (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Señor Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

Laura Nelly Lozano Romero es Director Jurídico de Fibra Inn y Secretario del Comité Técnico. Es licenciada en derecho y ciencias jurídicas egresada de la Universidad Autónoma de Nuevo León y cuenta con 20 años de experiencia en el área jurídica hotelera. Fue Director Jurídico de Hoteles Prisma México y Gerente Jurídico del área de contratos en BanCrecer, S.A. Actualmente es miembro activo de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A.C., Capítulo Nuevo León, en donde participó como Tesorero en el año 2008; de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, Colegio de Abogados, A.C., Sección Nuevo León; y de la Asociación Mexicana de Hoteles de Nuevo León, A.C.

Lizette Chang y García es Director de Relación con Inversionistas de Fibra Inn, tiene 22 años de experiencia en el área bursátil y de relación con inversionistas en compañías públicas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y/o en el NYSE. Trabajó en Grupo Casa Autrey, Grupo Gigante, Alsea y Elementia. Tiene una Licenciatura en Administración y una Maestría en Finanzas, ambas de la Universidad Anáhuac. Además de una Especialidad en Finanzas Bursátiles en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Además, sus ADRs cotizan en el mercado *"over the counter" (OTC)* en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre de 2015.

No se puede predecir la liquidez de la BMV. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Prospecto. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación, se muestra el precio del CBFI (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:

Fuente: http://economatica.com

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	**Precio Cierre Ps. $**	**Precio Máximo Ps. $**	**Precio Mínimo Ps. $**	**Precio Promedio Ps. $**	**Volumen Operado Promedio**
12 de marzo de 2013	18.50				
2013	15.73	19.89	13.00	16.38	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	15.51	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
2016	11.41	14.40	10.30	12.72	261,067
2017	11.26	12.50	9.71	11.40	304,954
2018	9.81	9.93	9.07	11.32	642,507

Periodo	**Precio Cierre Ps. $**	**Precio Máximo Ps. $**	**Precio Mínimo Ps. $**	**Precio Promedio Ps. $**	**Volumen Operado Promedio**
1T2016	13.91	14.00	13.00	13.75	62,279
2T2016	13.85	14.40	12.43	13.54	173,492
3T2016	13.00	13.50	11.16	12.15	315,076
4T2016	11.91	12.99	10.30	11.54	253,549
1T2017	10.81	11.07	9.71	10.28	398,471
2T2017	12.16	12.50	10.56	11.59	375,385
3T2017	11.99	12.38	11.51	12.05	246,137

4T2017	11.26	12.29	10.65	11.63	166,268
1T2018	12.14	12.20	10.20	11.12	271,839
2T2018	12.28	12.58	10.60	11.63	230,470
3T2018	10.88	12.79	10.54	11.92	139,156
4T2018	9.81	10.86	8.81	10.00	119,963

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado
Noviembre de 2018	9.42	10.40	8.90	9.87	68,379
Diciembre de 2018	9.81	10.15	8.81	9.82	105,010
Enero de 2018	9.44	9.99	9.20	9.55	52,922
Febrero de 2019	9.60	9.97	9.20	9.57	49,526
Marzo de 2019	9.20	9.59	7.87	8.62	203,024
Abril de 2019[1]	8.19	8.35	7.75	8.9	75,474

[1] Precios al 25 de abril de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018.

La actuación del formador de mercado en términos de operación, cuando estuvo activo, fue en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no han sido suspendidos en su cotización. La operación del formador de mercado anterior tuvo un impacto neutro para Fibra Inn, por ser un mecanismo algorítmico y automatizado, razón por la cual se decidió la cancelación de su contrato y se optó por la operación de un fondo de recompra de CBFIs con la estrategia de promover la liquidez del CBFI a precios de mercado.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013.

Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de Ps. $13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante de 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Fundadores; de los cuales el 80% tienen un *lock-up*.

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn.

El 17 de enero de 2017 se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales se encuentran en tesorería del Fideicomiso y serán utilizados para el pago a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría. Para mayor información respecto de la terminación del Contrato de Asesoría, favor de ver la sección "*3) EL FIDEICOMISO – 3.2 Descripción del Negocio – (ix) Terminación del Contrato de Asesoría*" del presente documento.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 fondo de recompra tenía 9,390,033 CBFIs. En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 64,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

iii) Formador de Mercado

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado. Sin embargo, Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de estos servicios. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018 y no se tiene contemplado la contratación de un nuevo formador para estos propósitos en el futuro.

El Formador de Mercado se comprometió a que durante la vigencia del contrato:

- Promover la liquidez de los Valores.
- Establecer precios de referencia y promover la estabilidad y la continuidad de los Valores.
- Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV.
- Establecer, durante todas las sesiones de negociación, de manera continua y por cuenta propia, posturas de compra y de venta de los Valores con un Spread o diferencial máximo de 1.0% (uno por ciento); montos mínimos por postura de $220,000.00 M.N. (doscientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y tener una permanencia en corros, durante el remate, del 80%.
- Proporcionar a la Emisora Contratante análisis global y regional, así como acceso a su red de Banca Privada a nivel local y global.

El Formador de Mercado enviaba reportes operativos a la Emisora Contratante, referentes a la evolución de los Valores en el mercado, y de su desempeño y/o contribución en la operatividad registrada en los mismos. Asimismo, enviaba reportes mensuales, elaborados por el Departamento de Estadística de la BMV para la evaluación y seguimiento del desempeño del Formador de Mercado.

La actuación del formador de mercado de Fibra Inn en términos de operación siempre fue en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta estuvieron sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores.

iv) Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actúa como depositario de nuestros ADSs. Un tenedor de ADS debe pagar algunos honorarios al banco depositario. La siguiente tabla es un resumen de los honorarios pagados por un tenedor de ADRs. Para mayor información en relación a los ADRs, favor de referirse al acuerdo de depositario y la forma de ADR.

Servicio	Honorario	Beneficiario
Ejecución y Entrega de ADRs	U.S.$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Transferencia de ADRs	U.S.$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR	U.S.$ 0.05 (o menos) por ADS	Bank of New York Mellon
Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizado por el depositario para el tenedor registrado de ADR.	El honorario equivalente al honorario que hubiera sido pagado si los valores distribuidos hubieran sido acciones y éstas hubieran sido depositadas para emission de ADSs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon

Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica en el acuerdo depositario)	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Conversión de moneda extranjera a U.S. dólares	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Impuestos y otros cargos gubernamentales que el Bank of New York Mellon o el custodio hayan pagado por cualquier ADR o ADR en circulación, por ejemplo impuestos por transferencia de valores, sellos, o retención de impuestos	Los requeridos	Bank of New York Mellon
DSF – Depositary Service Fee……..	U.S. $0.05 por ADS	Bank of New York Mellon
Otros honorarios, como sean requeridos	Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York Mellon o sus agentes de servicio por valores depositados	Bank of New York Mellon

El banco depositario de los ADSs, The Bank of New York Mellon, recaba sus honorarios directamente de los inversionistas que depositan o transfieren sus ADS con el propósito de retirar valores o de los intermediarios que actúan en su nombre. El banco depositario recaba esos honorarios deduciéndolos de los montos distribuidos o vendiendo una porción proporcional para pagar dichos honorarios. Por ejemplo, el banco depositario puede retener distribuciones en efectivo, directamente de la factura del inversionista o cargar al sistema de contabilidad de los participantes actuando en su nombre. El banco depositario generalmente no ofrece servicios de honorarios atractivos hasta que esos honorarios por servicios sean pagados.

Reembolso del Depositario

The Bank of New York Mellon, como banco depositario de los ADSs, nos paga un monto acordado que incluye gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Programa de los ADS, que incluye a gastos de relación con inversionistas y gastos relacionados con el Programa. Existen límites en el monto de los gastos que el banco depositario reembolsará, pero el monto de reembolso disponible no está necesariamente relacionado a los honorarios que el banco depositario le cobra a los inversionistas.

3) El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le Encomienden dichas Funciones

El Administrador del patrimonio del fideicomiso esta a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es subsidiaria de la Fibra.

a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos

El Administrador fue constituido en Monterrey Nuevo León el 14 de febrero de 2013, con una duración igual a la del Fideicomiso[11]. Su director general es Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Las oficinas del Administrador están ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, con teléfono +52 (81)5000-0200.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016, se autorizó la internalización de la administración del Patrimonio del Fideicomiso con el objetivo de que las Actividades de Asesoría que originalmente prestaba Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., en términos del Contrato de Asesoría, fueran asumidas por el Administrador y, consecuentemente, autorizó la terminación anticipada del Contrato de Asesoría.

Derivado de lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría.

Hasta donde razonablemente se tiene, a la fecha del presente documento, no existen procesos judiciales o procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo sobre el Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

[11] La duración del Fideicomiso está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

b) Descripción del Negocio

i. Actividad Principal

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(xxiii) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(xxiv) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(xxv) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(xxvi) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

(xxvii) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(xxviii) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(xxix) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

(xxx) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

(xxxi) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(xxxii) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xxxiii) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda

y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: *(i)* estudios de factibilidad; *(ii)* "*due diligences*"; *(iii)* estudios de mercado; y *(iv)* análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

ii. Recursos Humanos

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

Todos los empleados a cargo de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, subsidiaria de Fibra Inn, la cual tiene 74 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales. El 100% de los empleados del Administrador

son empleados de confianza y no existen empleados sindicalizados. Asimismo, no tiene contratados empleados temporales.

Los empleados a cargo de la operación hotelera están contratados a través de SAP y IAP.

Empleados

	31 de diciembre de:		
	2018	**2017**	**2016**
Fideicomiso F/1616:			
Administrador	56	74	61
Personas Relacionadas:			
SAP (Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.)	1,554	1,424	1,679
IAP (Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.)	825	767	689

iii. Estructura Corporativa

El Administrador es una sociedad civil que no pertenece a ningún grupo empresarial. El Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos de dicha sociedad civil, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

El Administrador contempla las siguientes áreas al 31 de diciembre de 2018:

- Dirección General
- Auditoría Interna
- Dirección de Administración y Finanzas
  - Dirección de Relación con Inversionistas
  - Dirección de Planeación y Gestión Financiera
  - Dirección Jurídica
  - Dirección de Capital Humano
  - Dirección de Contraloría
  - Sub-dirección de Sistemas
  - Seguros
- Dirección de Adquisiciones y Desarrollo
  - Dirección de Proyectos
  - Dirección de Adquisiciones
  - Dirección de Coinversiones
  - Dirección de Desarrollos

A partir del 1 de enero de 2017, derivado de la terminación del Contrato de Asesoría, Fibra Inn tiene una estructura corporativa de una Fibra administrada internamente, en donde la subsidiaria de Fibra Inn ahora tiene empleados que anteriormente estaban dentro de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y que principalmente pertenecen a la Dirección de Adquisiciones y Desarrollo.

Asimismo y derivado de la internalización, a partir del 23 de febrero de 2018, se traspasaron los empleados de las gerencias de los hoteles y de las gerencias de mantenimiento a la nómina de las empresas que ofrecen servicios de nómina a la operación hotelera.

iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, a la fecha del presente documento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

c) Administradores y Tenedores de los Certificados

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual fue constituida el 14 de febrero de 2013. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

Para mayor información respecto de los Servicios de Administración, favor de ver el apartado "*Contrato de Administración*" de la sección "*3) EL FIDEICOMISO – 3.4 Contratos y acuerdos relevantes*" del presente documento.

Nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación, se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes del Administrador al 31 de diciembre de 2018:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	61	4	30	Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y

							Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	49	3	21	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	53	4	29	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	53	6	20	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	47	6	22	N/A

(1) El 60% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino y 40% son del sexo femenino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.
(2) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora y con el Administrador.

Para una descripción de las biografías de los directivos de nuestro Administrador, ver sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administradores* del Reporte Anual formato XBRL, del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación de nuestro Administrador, ver sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes del Administrador.

Comité Técnico

El Comité Técnico se encuentra integrado por 9 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2018:

	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	Victor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	5	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2	Joel Zorrilla Vargas	No	José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Masculino	5	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia) Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
3	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	5	Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
4	Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	4	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

						• Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
5	Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	5	Cáritas de Monterrey ABP
6	Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	5	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
7	Everardo Elizondo Almaguer	Sí	N/A	Masculino	5	Grupo Financiero Banorte (3) Afore XXI-Banorte Cemex Grupo Senda Rassini; Autlán Coca-Cola-Femsa (Miembro del Consejo Consultivo)
8	Héctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	5	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 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 y durarán en funciones al menos 1 (un) año.
(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.
(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora y con el Administrador.

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2018, el monto acumulado de remuneración que se pagó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. $36.2 millones.

Los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico son por su asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen (i) la cantidad de Ps. $35,600 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico y (ii) Ps. $29,350 por su asistencia a a cada sesión de los comités que auxilian al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones.

El Comité Técnico es auxiliado en sus funciones por el Comité de Auditoría, por el Comité de Prácticas, por el Comité Financiero, por el Comité de Inversiones y por el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

De manera particular, el Comité de Auditoría, el Comité de Inversiones y el Comité Financiero, cuentan con miembros expertos en materia financiera, entre los cuales destacan Héctor Medina Aguiar, Everardo Almaguer, Rafael Gómez Eng, Adrián Garza de la Garza, Santiago Pinson Correa y José Antonio Gómez Aguado.

Política de Inclusión Laboral

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico es 100% masculino y en el equipo de los Directivos Relevantes, las mujeres participan con el 40%. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Código de Conducta

Fibra Inn ha adoptado un código de conducta que se aplica a todos los ejecutivos y empleados, así como a todos los miembros del Comité Técnico, para asegurar que todos estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias. El código de conducta de Fibra Inn es una declaración formal de los estándares y las reglas laborales de conducta ética de Fibra Inn y para el cumplimiento y responsabilidad de colaboradores de Fibra Inn, empresas relacionadas y su subsidiaria, sus clientes y proveedores, autoridades y cualquier tercero que mantenga una relación. Esta puede ser consultada en la página de internet: https://www.fibrainn.mx/site/es/wp-content/uploads/2018/04/Co%CC%81digo-de-E%CC%81tica-y-Conducta-FINN.pdf

Este proporciona los siguientes lineamientos principales:

i. Manejo de la ética en Fibra Inn
ii. Registros Financieros
iii. Almacén de Registros
iv. Información Confidencial
v. Conflicto de Intereses
vi. Negociación de Contratos
vii. Protección de fondos, recursos y activos

viii. Relaciones con clientes
ix. Relaciones con colaboradores
x. Relaciones con proveedores
xi. Reciprocidad
xii. Regalos o compensaciones económicas
xiii. Hospitalidad
xiv. Actividades Políticas
xv. Seguridad, salud y medio ambiente
xvi. Conocimiento y aplicación de las leyes y normas
xvii. Preparación de la información financiera por la Alta Dirección
xviii. Cumplimiento
xix. Conducta profesional y hostigamiento ilegal
xx. Violencia en el lugar de trabajo
xxi. Procedimientos y políticas internos

El código de conducta está publicado en la página de internet de Fibra Inn y puede ser consultado dentro del apartado de Gobierno Corporativo. Existe una Línea de Alerta adicional en la que se pueden expresar las inquietudes de integridad.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4) Información Financiera de la Fibra

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje	Ps. 1,953.5	Ps. 1,861.3	Ps. 1,707.5
Arrendamiento de inmuebles	103.2	91.2	90.1
Otros ingresos operativos			-
Total de ingresos	**2,056.8**	**1,952.5**	**1,797.6**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	532.6	501.3	439.2
Administración	331.0	317.7	289.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(13.2)	42.6	2.0
Publicidad y Promoción	102.8	102.0	102.1
Energéticos	132.6	117.7	100.2
Mantenimiento	83.4	79.2	74.5
Regalías	135.1	121.5	109.7
Fábrica de hoteles	9,000		
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	**1,313.3**	**1,282.1**	**1,117.5**
Utilidad bruta	**743.5**	**670.5**	**680.1**
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	13.8	13.6	13.9
Seguros	6.2	5.9	6.7
Honorarios de asesor	24.7	93.8	64.3
Gastos corporativos de administración	87.8	84.9	36.7
Depreciación y amortización	285.7	249.2	220.2
Deterioro de propiedades	522.8	584.5	42.1
Mantenimiento mayor	23.5	14.1	8.5
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.8	30.3	7.7
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.3	7.8	3.6
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	44.0	24.9	14.9
Otros ingresos, neto	0.4	(12.7)	(7.5)
Total de otros costos y gastos	**1,046.9**	**1,096.3**	**411.1**
Utilidad de operación, neto	**(303.5)**	**(425.8)**	**269.0**
Gastos (ingresos) por intereses, neto	197.2	160.0	137.3
Efectos por instrumentos derivados	(11.4)	(1.0)	(1.1)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	0.3	6.1	5.6
Gastos (ingresos) financieros	**186.0**	**165.0**	**142.9**
Utilidad antes de impuestos	**(489.5)**	**(590.8)**	**126.1**
Impuestos a la utilidad	7.8	1.3	1.8
Utilidad neta consolidada	**Ps. (497.3)**	**Ps. (592.1)**	**Ps. 124.3**
Participación no controladora	**(0.4)**	**-**	**-**
Utilidad básica por CBFI[1]	Ps. (1.05)	Ps. (1.35)	Ps. 0.28
Utilidad diluida por CBFI[1]	Ps. (1.02)	Ps. (1.31)	Ps. 0.25
Promedio ponderado de CBFIs en circulación [2]	473,383,092	439,604,036	440,019,542

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Partidas de utilidad integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	(143,281)	2,802,541	
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(28,804)	8,164	
Total de utilidad integral	(669,360)	2,218,622	
Distribución a tenedores de CBFIs[3]	Ps. 406.8	Ps. 440.0	Ps. 418.1
Distribución por CBFI [2][3]	Ps. 0.8226	Ps. 1.0025	Ps. 0.9501
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[4]	42	43	43
Número de propiedades en operación	42	42	43
Número de cuartos totales [4]	6,785	6,944	7,113
Número de cuartos en operación [4]	6,785	6,748	6,713
Ocupación [5]	64%	62%	60%
Tarifa promedio Diaria	1,250	1,217	Ps. 1,162
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [6]	Ps. 796	Ps. 758	Ps. 697
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [7]			
Número de hoteles	42	43	41
Ocupación [5]	64.0%	62.2%	62.4%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,249.2	Ps. 1,211.5	Ps. 1,151.0
Ingreso por habitación disponible (Revpar) [6]	Ps. 799.0	Ps. 753.7	Ps. 718.3
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 644.4	Ps. 508.0	Ps. 849.1
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	75.6	135.3	147.1
Pagos anticipados	17.5	17.7	16.8
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10.6	12.3	12.7
Impuesto al valor agregado por recuperar	42.9	32.0	310.4
Impuestos por recuperar y otros	5.6	4.7	13.4
Total del activo circulante	796.6	710.0	1,349.5
Instrumentos financieros derivados	21.0	38.4	29.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	112.2	120.6	36.8
Anticipos para compra de propiedades	265.9	126.9	104.3
Propiedades, mobiliario y equipo,neto	10,603.4	10,560.3	8,210.6
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	2.5	-
Activo intangible y otros activos	66.6	69.0	60.1
Total del activo	11,865.9	11,627.7	9,790.4
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores	82.0	69.2	90.1
Acreedores diversos	8.7	8.2	1.1
Impuestos por pagar	40.1	12.6	10.1
Pasivos por adquisición de inmuebles	2.1	2.1	7.3
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24.8	21.1	29.6
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	79.6	6.1	5.0
Anticipo de clientes	5.0	14.5	7.4
Total del pasivo circulante	**Ps. 242.4**	**Ps. 133.8**	**Ps. 150.5**
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias			-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	35.5	17.8	-
Obligaciones bancarias	-	-	-

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,967.1	2,844.7	2,836.6
Beneficios a los empleados.....	0.2	0.3	0.3
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrionio	6.9	3.5	-
Impuesto a la utilidad, diferidos	3.9	-	0.07
Total del pasivo	**Ps. 3,256.0**	**Ps. 3,000.0**	**Ps. 2,987.6**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio.....	6,415.6	5,886.3	6,327.3
Participación no controladora	225.2	-	-
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio.....	80.8	77.7	
Superávit por revaluación de propiedades.....	2,659.3	2,802.5	-
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.....			-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	8.6	37.4	29.2
Reserva para recompra de CBFIs	143.0	214.6	-
Resultados acumulados.....	(922.6)	(390.7)	446.3
Total del patrimonio de los fideicomitentes....	**8,609.9**	**8,627.7**	**Ps. 6,802.8**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada.....	(489.5)	(590.8)	126.1
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	285.7	249.2	220.2
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	29.3	30.3	7.7
Deterioro de propiedades.....	522.8	584.5	42.1
Deterioro de activos financieros	(13.2)	42.6	2.0
			6.0
Amotización de costos capitalizados en CBFs .	23.1	8.0	
Intereses de deuda.....	247.8	210.3	156.2
Intereses ganados.....	(73.7)	(51.3)	(19.2)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	16.1	(1.1)	
Reciclaje de instrumentos financieros derivados.....	(27.5)	-	
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio a empleados.....	24.7	93.8	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	7.3	7.7	3.6
Actividades de operación	**Ps. 552.8**	**Ps. 583.2**	**Ps. 544.8**
Clientes y otras cuentas por cobrar	40.8	(25.9)	14.9
Cuentas por cobrar a partes relacionadas.....	5.4	(91.8)	68.9
Incremento en pagos anticipados.....	0.2	(0.9)	13.9
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar	(10.9)	278.4	88.5
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	3.8	(6.6)	(44.5)
Impuestos por pagar	27.6	2.5	(8.3)
Beneficios a empleados	(0.01)		0.04
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**Ps. 619.4**	**Ps. 738.8**	**Ps. 672.3**
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	(139.0)	(22.6)	(110.2)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(1,098.1)	(407.7)	(830.7)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	86.8	2.2	2.9
Adquisición de activos intangibles	(10.4)	(13.9)	(29.5)
Préstamo otorgado a partes relacionadas.....	-	-	(11.9)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Incremento en otros activos	(0.1)	(5.9)	-
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	8.3	-	
Intereses ganados	73.7	51.3	19.2
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (1,078.7)**	**Ps. (396.6)**	**Ps. (960.2)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	200.0	-	250.0
Préstamos bancarios pagados	(200.0)	-	(350.0)
Comisiones bancarias e intereses pagados	(174.3)	(209.2)	(148.5)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	1,974.6	-	994.5
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	(1,875.4)	-	
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(7.6)	(2.6)	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(140.9)	(30.4)	-
Gastos por emisión de deuda	-	-	(12.2)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión	1,016.7		
Distribuciones a tenedores de certificados	(423.1)	(441.0)	(399.5)
Aportaciones de nuevos socios	225.6		
Flujo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	**Ps. 595.7**	**Ps. (683.3)**	**Ps. 334.3**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	136.4	(341.1)	52.3
Efectivo al inicio del año	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**	**Ps. 796.8**
Efectivo al final del año	**Ps. 644.4**	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [8]	Ps. 710.2	Ps. 651.0	Ps. 661.6
Margen de Ingreso Operativo Neto [9]	34.2%	33.3%	36.8%
EBITDA [10]	554.5	539.7	553.2
Margen de EBITDA [11]	27.0%	27.6%	30.8%
EBITDA ajustado [12]	622.0	578.8	568.1
Margen EBITDA ajustado [13]	30.2%	29.6%	31.6%
Flujo de la operación (FFO) [14]	435.9	413.7	425.2
Margen de flujo de la operación (FFO) [15]	21.2%	21.2%	23.6%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
4. Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
5. Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio.
8. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.

10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización y este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinario. Este indicador no está conocido por las NIIF ni es un importe auditado.
13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinarios, en relación a los ingresos totales de la Fibra.
14. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

b) Informe de Créditos Relevantes

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de Ps. 177.0 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el párrafo anterior, por Ps. 123 millones, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a Ps. 300 millones. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado. Durante 2018 no se ha dispuesto la línea de crédito.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta Ps. 200 millones, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir Ps. 1 millón del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por Ps. 200 millones. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por Ps. 1.0 millón al momento de la contratación de la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por Ps. 2,000 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps 1,974.6 neto de gastos por Ps. 25.4 millones. Dicha

emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 993 puntos base, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de Ps. 1,875.4 millones. El monto total actualizado de la emisión FINN15 representa Ps. 1,000 millones emitidas el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 23.1 millones, de los cuales Ps.16.5 millones corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de Ps. 1,875.4 millones y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior..

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses devengados y no pagados ascienden a Ps. 79.6 millones y $6.1 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tenía contratada la cobertura del 21.7% del saldo insoluto de esta deuda. Y además se tenían contratados Ps. 625.0 millones de swaps de tasa de interés con diferentes instituciones, con vencimientos en marzo y septiembre de 2019, los cuales cubrían una porción de los Ps. 2,875.4 millones de la emisión de deuda.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

Deuda Bursátil (Ps. millones)	2018	2017
Certificados bursátiles	Ps. 3,000.0	Ps. 2,875.4
Menos gastos	(32.9)	(30.7)
Neto	Ps. 2,967.1	Ps. 2,844.7

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

Saldo de deuda bursátil (Ps. millones)	2018	2017
Saldo Inicial	Ps. 2,875.4	Ps. 2,875.4
Liquidación de deuda con efectivo	(1,875.4)	-
Emisión de deuda con CBFs	2,000.0	-
Saldo	Ps. 3,000.0	Ps. 2,875.4

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos por intereses netos representan Ps.197.2 millones y Ps. 160.0 millones, respectivamente.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 el costo bruto de la deuda era de 8.15%:

(i) 66.7% a tasa fija de 9.93%
(ii) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 5.6% más un spread de 1.10%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 8.49%, incluyendo el efecto de los swaps remanentes de la cobertura anterior y los gastos de emisión amortizables durante la vigencia de cada emisión.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,450.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% loan-to-value establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Aplicación de Recursos

a. Reapertura de Deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 se hizo una reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, cuyos recursos se aplicaron de la siguiente manera:

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% ó un total de Ps. 399.6 millones:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de $TIIE_{28}$ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

Durante el 2017 se aplicó el 32.9% ó un total de Ps. 329.0 millones:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, principalmente Ps. 140 millones para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para el Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden, Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle y el resto disperso en el portafolio de hoteles.
- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Durante el 2018, se aplicó el restante 27.1% ó Ps. 271.4 millones:

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

b. Deuda bursátil FINN18 por Ps. 2,000 millones

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

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

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

Tal y como se informó anteriormente, el propósito de estas transacciones fue el de mejorar el perfil financiero de la Compañía, por lo que los recursos de FINN18 por Ps. 2,000 millones fueron aplicados de la siguiente manera:

- Ps. 1,875.4 millones obtenidos de la emisión de FINN18 fueron utilizados para recomprar los certificados con clave de pizarra FINN15, que fueron emitidos en septiembre de 2015.
- Ps. 124.7 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:
    - Ps. 29.0 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18;
    - Ps. 3.5 millones para los gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de FINN15;
    - Ps. 12.3 millones para el pago de intereses relacionados al cupón vigente de FINN15;
    - Ps. 79.9 millones para asuntos corporativos que se destinarán para inversiones en los hoteles existentes.

La nueva emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBF´s") FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene derecho a amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de dicha prima en los últimos 18 meses.

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de

diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2018	**%**	**2017**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI:						
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 1,953.5	95.0	Ps. 1,861.3	95.3	Ps. 92.2	5.0
Arrendamiento de inmuebles	103.2	5.0	91.2	4.7	12.0	13.2
Total de ingresos	**2.056.8**	**100.0**	**1,952.5**	**100.0**	**104.2**	**5.3**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	532.6	25.9	501.3	25.7	31.3	6.2
Administración	331.0	16.1	317.7	16.3	(13.4)	4.2
Publicidad y Promoción	102.7	5.0	102.1	5.2	0.1	0.6
Energéticos	132.6	6.4	117.7	6.0	14.9	12.7
Mantenimiento	83.4	4.1	79.2	4.1	4.2	5.4
Regalías	135.1	6.6	121.5	6.2	13.6	11.2
Prediales	13.8	0.7	13.6	0.7	0.2	1.5
Seguros	6.2	0.3	5.9	0.3	0.3	5.1
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,337.5	65.0	1,301.6	66.7	36.0	2.8
Fábrica de hoteles:						
Ingresos	19.6		-	-	19.6	-
Costos	28.6		-	-	28.6	-
NOI de la fábrica de hoteles	(9.0)	(0.5)	-	-	(9,0)	-
NOI Total	**710.2**	**34.2**	**651.0**	**33.3**	**59.3**	**9.1**
Otros costos y gastos						
Gastos corporativos de administración	87.8	4.3	84.8	4.3	3.0	3.5
Costos de adquisición y organización	44.0	2.1	24.9	1.3	19.0	76.3
Gastos de mantenimiento extraordinario	23.5	1.1	14.1	0.7	9.4	66.6
Otros gastos, neto	0.4	(0.0)	(12.7)	(0.6)	(13.1)	(103.3)
Total de gastos indirectos	155.7	7.6	111.2	5.7	44.5	28.6
EBITDA	**554.5**	**27.0**	**539.8**	**27.6**	**14.8**	**2.7**
Mas: Gastos de adquisición de negocios	67.5	3.3	39.0	2.0	28.4	72.8
EBITDA Ajustado	**622.0**	**30.2**	**578.8**	**29.6**	**43.2**	**7.5**
Compensación al asesor por la terminación del contrato de Asesoría	24.7	1.2	93.8	4.8	(69.1)	(73.7)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.3	0.4	7.7	0.4	(0.5)	5.2
Deterioro de activos financieros	(13.2)	(0.6)	-	-	(13.2)	
Deterioro de propiedades	522.8	25.4	584.5	29.9	(61.8)	(10.6)
Depreciación y amortización	316.4	15.4	279.5	14.3	37.0	13.2
EBIT (Utilidad de Operación)	**(303.5)**	**(14.8)**	**(425.8)**	**(21.8)**	**122.3**	**(28.7)**
Ingresos por intereses	73.7	3.6	51.3	2.6	22.4	43.7
Gastos por intereses	270.9	13.2	210.3	10.8	60.7	28.9
Efecto por valuación de instrumentos financieros	(11.4)	(0.6)	(1.0)	-	(10.4)	1,040.0
Pérdida cambiaria, neta	0.3	0.0	6.1	0.3	(5.8)	(95.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	7.7	0.4	1.3	0.1	6.5	0.5
Utilidad Neta	**(497.3)**	**(24.2)**	**(592.1)**	**(30.3)**	**94.8**	**(16.0)**
Participación no controladora	**(0.4)**		**-**		**(0.4)**	
Partidas de utilidad integral:						

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2018	%	2017	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.....	(28.8)	(1.4)	8.2	0.4	(37.0)	(441.5)
Superávit por revaluación de propiedades	(143.3)	(7.0)	2,802.5	143.5	(2,945.8)	(105.1)
Utilidad Integral.....	**(669.4)**	**(32.5)**	**2,218.6**	**113.6**	**(2,888.0)**	**(130.2)**
FFO.....	**435.9**	**21.2**	**413.7**	**21.2**	**22.2**	**5.4**

La mezcla de ventas al cierre del 2018 se compuso de 42 hoteles en operación: 10 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales (Ps. millones)	2018	%	2017	%
Servicio Limitado.....	264.0	12.8%	275.6	14.1%
Servicio Selecto.....	1,053.2	51.2%	931.3	47.7%
Servicio Completo	695.5	33.8%	694.2	35.6%
Estancia Prolongada	44.1	2.1%	51.5	2.6%
Total.....	**2,056.8**	**100.0%**	**1,952.5**	**100.0%**

Los ingresos totales en el 2018 fueron de Ps. 2,056.8 millones y mostraron un crecimiento del 5.3% comparado con el 2017. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 1,953.5 millones o 95.0% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 5.0% vs. Ps. 1,861.3 millones del 2017. Este crecimiento proviene principalmente de un 4.9%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como la implementación de estrategias comerciales para atraer viajeros de negocio durante todo el año.
- Ps. 103.2 millones o 5.0% de los ingresos totales son derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que presentaron en conjunto un incremento en los ingresos de 13.2% comparados con los Ps. 91.2 millones del 2017.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,313.3 millones en 2018, que representan un incremento de 2.4% o Ps. 31.3 millones comparado con los Ps. 1,282.0 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 63.9% para 2018 en comparación con los 65.7% del 2017 representando un decremento de 180 puntos base como porcentaje de los ingresos totales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Un incremento de 40 puntos base en los energéticos como porcentaje de los ingresos, que representaron el 6.4% de los ingresos totales o Ps. 132.6 millones, ya que durante el año se presentaron incrementos a las tarifas de energía eléctrica principalmente. En pesos

nominales, este rubro presenta un incremento de 12.6% vs el año anterior equivalente a Ps. 14.9 millones, cuando se registraron Ps. 117.7 millones.

- Un incremento de 40 puntos base en los gastos de la Fábrica de Hoteles como porcentaje de los ingresos, que representaron el 0.4% de los ingresos totales o Ps. 9.0 millones de gasto neto, el cual es el resultado de: (i) una provisión de ingresos de Ps. 19.6 millones derivado de la firma de un acuerdo vinculante con el socio estratégico del JW Marriott Monterrey Valle, el cual se formalizó el 26 de febrero de 2019. Esta provisión de ingresos corresponde a los honorarios de estructuración y desarrollo externo del hotel; (ii) un gasto de Ps. 21.1 millones correspondiente a los gastos de estructuración del proyecto del hotel JW Marriott Monterrey Valle, a la nómina del equipo de la Fábrica de Hoteles y a otros gastos relacionados con la operación de esta división para la búsqueda de nuevos proyectos hoteleros.
- Un aumento de 30 puntos base en las regalías, que representaron el 6.6% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 135.1 millones, ya que se renovaron algunos contratos de franquicia con las marcas internacionales. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 11.2% vs el año anterior equivalente a Ps. 13.6 millones, cuando se registró Ps. 121.5 millones.
- Un mayor gasto de hospedaje en 20 puntos base como porcentaje de los ingresos, que representó el 25.9% de los ingresos totales ó Ps. 532.6 millones, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad durante el año cuando existe una baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales. En pesos nominales, este rubro registra un incremento de Ps. 31.3 millones, equivalente al 6.2% de aumento vs. Ps. 501.3 millones del año anterior.
- Los gastos de mantenimiento prácticamente se mantuvieron constantes, ya que representaron el 4.1% de los ingresos totales iguales a los de 2017, y en valor absoluto presenta un crecimiento del 5.4% equivalente a Ps. 4.2 millones en virtud de que se registraron Ps. 83.4 millones en 2018 vs Ps. 79.2 millones del año anterior.
- El impuesto predial se mantuvo constante como 0.7% de los ingresos totales ó Ps. 13.8 millones, por lo que prácticamente no presenta cambio a lo largo del año. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 1.3% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.2 millones, cuando se registraron Ps. 13.6 millones.
- Los seguros se mantuvieron constantes como 0.3% de los ingresos totales ó Ps. 6.2 millones. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 5.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.3 millones, cuando se registraron Ps. 6.0 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un decremento de 280 puntos base en la estimación de deterioro de activos financieros que representó el 0.6% de los ingresos totales o Ps. 13.2 millones negativo, y refiere la aplicación de la norma IFRS 9 Instrumentos Financieros en el 2018, que refleja el efecto inicial por la implementación de dicha norma aplicando a resultados la estadística de las cuentas incobrables y cuyo supuestos se fueron reduciendo durante el transcurso del año. En pesos nominales, este rubro registra un decremento de Ps. 55.8 millones, comparado con los Ps. 42.6 millones de deterioro registrados el año pasado.

- Un decremento de 20 puntos base en gastos de administración como porcentaje de los ingresos o Ps. 331.0 millones, que representaron el 16.1% de los ingresos totales y que corresponden a la operación ordinaria del negocio. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 4.2% vs el año anterior equivalente a Ps. 13.3 millones, cuando se registraron Ps. 317.7 millones.
- Un decremento de 20 puntos base en publicidad y promoción, que representa un 5.0% de los ingresos totales o Ps. 102.7 millones, ya que: (i) se refleja el beneficio de la sinergia de un solo equipo de ventas para atender a las diez propiedades en Chihuahua, lo cual reduce la nómina en ventas, y (ii) una menor publicidad en medios de internet a lo largo del año. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 0.7% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.7 millones, cuando se registró Ps. 102.1 millones en 2017.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2018 alcanzó Ps. 710.2 millones, el cual representa un incremento de 9.1% comparado con los Ps. 651.0 millones del 2017. El margen NOI fue de 34.2%, lo que representa un incremento de 90 puntos base comparado con el 33.3% alcanzado durante el 2017.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 155.7 millones para el 2018, que representaron un incremento de 40.0% vs. los Ps. 111.2 millones del 2017. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 7.6% y presentaron un incremento de 190 puntos base vs los registrados el año anterior de 5.7% como porcentaje de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 80 puntos base en los gastos corporativos de adquisición de negocios y organización, que representaron 2.1% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 44.0 millones comparados con Ps. 24.9 millones de 2017, cuando representó el 1.3% de los ingresos. En este rubro se registraron: (i) los gastos pre operativos de los hoteles en inauguración por su reciente conversión de marca; (ii) los gastos derivados de la consultoría por la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos; (iii) los gastos y mejoras a los sistemas del SAP; y (iv) la renovación de licencias en las propiedades.
- Una diferencia de 60 puntos base en otros gastos, que este año 2018 representó un monto de Ps. 0.4 millones de gasto, cuando el año pasado se registró: (i) un ingreso de Ps. 12.7 millones debido a que se recuperó el monto por el siniestro ocurrido en el hotel Holiday Inn México Coyoacán por el sismo ocurrido en septiembre de 2017; y (ii) la devolución de IVA y su respectiva actualización. En términos nominales, este rubro presenta un decremento de 103.3% ó Ps. 13.1 millones.
- Un incremento de 40 puntos base en los gastos de mantenimiento extraordinario, que representron el 1.1% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 23.5 millones comparados con Ps. 14.1 millones de 2017, cuando representó el 0.7% de los ingresos. Este gasto coresponde a los gastos de capital para mantenimiento de propiedades y a los gastos preoperativos del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez, que se remodeló durante el 2018.
- Los gastos corporativos de administración prácticamente se mantuvieron estables y representaron 4.3% de los ingresos totales, presentando un monto de Ps. 87.8 millones que corresonde al gasto de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 3.5% vs el año anterior, equivalente a Ps. 3.0 millones, comparado con los Ps. 84.8 millones del año pasado.

Como consecuencia de estos gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 554.5 millones para este 2018, que representa un incremento de 2.7% comparado con Ps. 539.8 millones del año anterior. Esto equivale a un 27.0% de margen EBITDA y refleja un deterioro de 60 puntos base vs. el margen de 27.6% alcanzado en 2017.

El EBITDA Ajustado de Ps. 622.0 millones de 2018, excluye los gastos de adquisición de negocios y organización, así como los gastos de mantenimiento extraordinario antes mencionados por un total de Ps. 67.5 millones y representa un incremento de 7.5% comparado con los Ps. 578.8 millones del 2017. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.2%, el cual muestra un incremento de 60 puntos base comparado con el margen de 29.6% alcanzado en el 2017.

Durante el período se registra:

- Un deterioro de propiedades por Ps. 522.8 millones, que representa el 25.4% de los ingresos totales, comparado con los Ps. 584.4 millones registrados en el 2017; en este rubro se registra el deterioro en algunas propiedades del portafolio que corresponde a la revaluación anual de los activos que realiza Deloitte por el método de valor razonable utilizando flujos descontados. Dicha revaluación muestra el beneficio de un superávit por revaluación de propiedades en el balance por Ps. 2,659.3 millones.
- Un provisión para la compensación al Asesor por la teminación del contrato de asesoría por Ps. 24.7 millones en 2018, equivalente al 1.2% de los ingresos totales.
- Una compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrionio por Ps. 7.2 millones o 0.4% de los ingresos totales, que corresponden al monto provisionado para los bonos de desempeño de ejecutivos clave para el largo plazo. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de Ps. 5.9 millones, cuando se compara con los Ps. 7.7 millones del 2017.
- Una disminución en la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 13.2 millones, que representa el 0.6% de los ingresos totales; que corresponde a la estimación de reserva incobrable de la cartera de clientes, implementando la norma IFRS 9, Instrumentos Financieros.
- Una depreciación de activo fijo por Ps. 316.5 millones, equivalente al 15.4% de los ingresos totales. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 13.2% ó 37.0 millones, cuando se compara con los Ps. 279.5 millones del 2017.

La Utilidad de Operación (EBIT) registra una pérdida de Ps. 303.5 millones, que representa un decremento de 28.7% comparada con Ps. 425.8 millones menos que el 2017. Esto equivale a un margen negativo de operación de 14.8% y refleja el deterioro vs. el margen de 21.8% alcanzado en 2017.

En cuanto a los rubros relacionados con el financiamiento:

- Se presentan mayores ingresos financieros totalizando Ps. 73.7 millones en 2018 equivalentes a 3.6% de los ingresos totales, que representan un incremento de 43.6% o Ps. 22.4 millones más comparado con los Ps. 51.3 millones del 2017. Este incremento

corresponde a: (i) los intereses generados por los recursos obtenidos de la suscripción de capital; (ii) los flujos recibidos por los swaps de tasa de interés que se tienen contratados; (iii) un mejor rendimiento obtenido de las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2018 fue de Ps. 644.4 millones, 26.8% mayor al del año anterior.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 270.9 millones en este 2018, equivalentes a 13.2% de los ingresos totales, que representan un incremento de 28.9% ó Ps. 60.7 millones más comparados con los gastos de Ps. 210.3 millones del 2017. Este monto mayor de intereses corresponde a la deuda bursátil emitida e incluye el efecto del incremento en el saldo total y el incremento en la tasa de interés ponderada, sin considerar el efecto positivo de los swaps de tasa de interés que se refleja en los ingresos financieros.
- La valuación de los instrumentos derivados representaron un ingreso de Ps. 11.4 millones, los cuales se originaron por la variación en las valuaciones de mercado de dichos instrumentos, una vez descontados los flujos recibidos durante el año, los cuales se registraron en los ingresos financieros.
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 0.3 millones, que compara favorablemente con Ps. 6.1 millones registados en 2017.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 193.8 millones en el 2018 que representa el 9.4% de los ingresos totales y que equivale a Ps. 27.5 millones más que el gasto de Ps. 166.3 millones del 2017, que resulta favorable considerando una deuda bursátil con un mayor perfil de vencimiento y emitida a tasa fija, con la emisión a tasa variable cubierta parcialmente con la contratación de derivados, en un contexto volatil en las tasas de interés.

La utilidad neta en el 2018 registra una pérdida de Ps. 497.3 millones, que representa una disminución de Ps. 94.8 millones comparado con los Ps. 592.1 millones de pérdida en el 2017. Se registra un 24.2% de margen neto negativo, que muestra un menor deterioro cuando se registró 30.3% de margen neto negativo el año anterior.

Se registra un efecto por la reserva de valuación de instrumentos financieros derivados por Ps. 28.8 millones negativos, comparado con los Ps. 8.2 millones de 2017. Se presenta un ajuste negativo en la revaluación de propiedades por Ps. 143.3 millones, cuando en 2017 este rubro fue de Ps. 2,802.5 millones cuando se inició la valuación de la propiedades del portafolio.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. 669.4 millones en este 2018 comparada con Ps. 2,218.6 millones del 2017.

El FFO en el 2018 fue de Ps. 435.9 millones, representó un incremento del 5.4% comparado con los Ps. 413.7 millones de 2017. El margen FFO fue de 21.2%; el cual se mantuvo estable comparado con el año pasado.

Conciliación del FFO y AFFO	2018	2017	Variación %
FFO	Ps. 435.9	Ps. 413.7	5.3%
(-) Capex de mantenimiento	61.7	58.6	17.5%
FFO Ajustado	374.2	355.2	3.6%
FFO por CBFI*	0.8400	0.9471	(11.3%)
AFFO por CBFI*	0.7211	0.8130	(12.8%)

* Cálculos realizados en base al número de CBFIs con derecho a distribución a la fecha ex derecho para el pago correspondiente; esto es: 518,993,783 CBFIs en 2018 y 436,843,959 CBFIs en 2017.

Distribución a Tenedores

En cuanto a la distribución correspondiente al 2018 fue de Ps. 406.8 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, lo cual representa un decremento de 7.5% comparado con el monto decretado en 2017 por Ps. 440.0 millones.

Esto representó 0.8226 centavos por CBFI en 2018, que equivale a un 18.0% de decremento comparado con los 1.0026 centavos por CBFI de 2017, principalmente por un incremento en el número de CBFIs en circulación derivado de la suscripción de capital realizada en 2018.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2018 fue de 8.8% basado al precio de cierre de Ps. 9.81 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 8.9% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores	**2018**		**2017**	
	por CBFI Ps. $	Total Ps. millones	por CBFI Ps. $	Total Ps. millones
Resultado Fiscal.....	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.8224	406.8	1.0025	440.0
Total	0.8224	406.8	1.0025	440.0

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

Cálculo del Resultado Fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal y puede diferir de los cálculos sobre una base contable. Por tanto, debe considerarse lo siguiente:

a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años,

actualizados por inflación.

c. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable
(+) La depreciación contable no fiscal
(-) La depreciación fiscal
(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
(-) El ajuste anual por inflación deducible
= Resultado Fiscal

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 9,390,033 CBFIs al 31 de diciembre de 2018, después de haber cancelado 5,444,958 CBFIs.

Posición de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2018)	**Emitidos y Suscritos**	**%**	**Emitidos y No Suscritos**	**Total CBFIs**
Fondo de Recompra	9,390,033	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	12.8%		
Púbico Inversionista	451,727,270	85.4%		
Total en Circulación	528,811,458	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	519,421,425			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería para aportantes de inmuebles			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	528,811,458		869,763,126	1,398,574,584

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2018 dicha reserva sumaba Ps. 14.7 millones contra Ps. 22.4 millones al 31 de diciembre de 2017.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso F/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 90% y 66% de la deuda FINN 15 pactada a tasa variable respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		Ps. 1.0 millones
Sin cambio	Ps. 100 millones*	-
- 100 puntos base		Ps. 1.0 millones

* El saldo total de deuda pactada a tasa variable es por Ps. 1,000 millones y se tiene una cobertura contratada por Ps. 900 millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tiene contratado con Citibanamex un instrumento financiero derivado para cubrir Ps. 900 millones (90%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15 por Ps. 1,000 millones de tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, el valor razonable de esta cobertura es de Ps. 8.9 millones.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo contratados instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 1,890 millones (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, los cuales fueron contratados en diferentes fechas.

Fibra Inn liquidó de manera parcial y anticipada un total de Ps. 1,875.4 millones de su deuda en certificados bursátiles fiduciarios con tasa de interés variable. Debido a esto, Fibra Inn reevaluó la designación de sus instrumentos financieros derivados registrados como coberturas contables, como resultado de su evaluación Fibra Inn ha decidido cancelar la designación de cobertura en ciertos instrumentos financieros derivados y en consecuencia sus efectos fueron reconocidos en el estado de resultados consolidado por Ps. 27.5 millones. Los instrumentos se mantendrán hasta su vencimiento.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se encuentran designados como derivados de cobertura:

(Ps. millones)			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2018**	**2017**
Citibanamex	900.0	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	8.9	10.1

El vencimiento del derivado es el 27 de septiembre de 2019.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se mantienen a su vencimiento una vez que la administración ha decidido ya no designarlos como derivado de cobertura:

Cifras en Ps. millones

Contraparte	Nocionales (Ps. millones)	Condiciones básicas actuales Fibra Inn paga a tasa fija en pesos de:	Valor razonable Activo (Pasivo) 2018	2017
Varios (1)	100.0	5.37% y recibe TIIE	0.6	3.2
Varios (1)	75.0	5.17% y recibe TIIE	0.5	2.6
Varios (1)	210.0	5.25% y recibe TIIE	1.3	7.1
Santander (2)	240.0	5.18% y recibe TIIE	6.3	11.4
Varios (1)	365.0	7.33% y recibe TIIE	3.6	4.0
	990.0		12.2	28.3

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(2) Santander, BBVA Bancomer, Scotiabank y Citibanamex. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

Instrumentos financieros derivados (Ps. millones)	2018	2017
Saldo inicial activo (pasivo)	38.4	29.1
Posición inefectiva reconocida en resultados	(16.1)	1.1
Efecto por revaluación en otros resultados	(1.3)	8.2
Saldo	21.0	38.4

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

Posición financiera en moneda extranjera (Ps. millones)	2018	2017
Dólares estadounidenses:		

Activos financieros	1.4	2.7
Pasivos financieros	(0.9)	(0.9)
Posición financiera	0.5	(1.8)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2018	2017
Dólar estadounidense	19.6566	19.7354

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera
Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (Ps. 2 por dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda:

Tipo de cambio	Posición financiera, neta (Ps. millones)	Efecto en patrimonio y resultados en pesos
+ $10%	10.0	0.9
Sin cambio	9.1	-
- 10%	8.2	(0.9)

Administración del riesgo de crédito
El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por tipo de cliente:

Riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Ps. Millones)	2018	2017
Clientes empresariales	30.8	66.1
Tarjetas de crédito	3.1	8.1
Agencias de viajes	37.6	29.3
Líneas aéreas	2.9	16.3
	74.4	119.8

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

Desglose de las cuentas por cobrar a clientes (Ps. Millones)	Bruto 2018	Deterioro 2018	Bruto 2017	Deterioro 2017
Al corriente	26.4	(0.6)	51.1	-
Vencido de 0 a 30 días	7.1	(0.7)	4.5	-
Vencido de 31 a 120 días	12.7	(0.8)	8.7	-
Vencido de 121 a 180 días	4.3	(0.5)	10.3	-
Vencido a más de 180 días	23.8	(2,8)	45.2	(0.5)
	74.3	(5.4)	119.8	(0.5)

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 dias registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2018 vs 2017

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2017: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces. A la fecha Fibra Inn mantiene el 3.0% en cobertura.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2018:

Pasivos Financieros no derivados con vencimientos pendientes (Ps. millones)	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	Ps. 82.0	-
Acreedores diversos	8.7	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	2.1	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24.8	35.5
Pasivo por obligaciones de deuda	79.6	
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,967.1
	Ps. 197.2	3,002.6

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

31 de diciembre de 2018 (Ps. Millones)	Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	-	-	2,967.1
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	260.7	505.9	1,207.5

Balance General

Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Inn tenía Ps. 644.4 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2018 fue de Ps. 42.9 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 75.6 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados se registran por Ps. 17.5 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 82.0 millones.

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer por un monto hasta de Ps. 177.0 para la adquisición y

desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el párrafo anterior, por Ps. 123 millones, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a Ps. 300 millones. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado. Durante 2018 no se dispuso de la línea de crédito.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta Ps. 200 millones, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir Ps. 1 millón del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por Ps. 200 millones. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por Ps. 1.0 millón al momento de la contratación de la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por Ps. 2,000 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps 1,974.6 neto de gastos por Ps. 25.4 millones. Dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 993 puntos base, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 monto equivalente a lo emitido con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de Ps. 1,875.4 millones. El monto total actualizado de la emisión FINN15 equivale a los Ps. 1,000 millones emitidos el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 23.1 millones, de los cuales Ps.16.5 millones corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de Ps. 1,875.4 millones y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses devengados y no pagados ascienden a Ps. 79.6 millones y $6.1 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tenía contratada la cobertura del 21.7% del saldo insoluto de esta deuda, por medio de Ps. 625.0 millones de swaps de tasa de interés con diferentes instituciones, con vencimientos en marzo y septiembre de 2019, los cales cubrían una porción de los Ps. 2,875.4 millones de la emisión de deuda.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

Deuda Bursátil (Ps. millones)	2018	2017
Certificados bursátiles	Ps. 3,000.0	Ps. 2,875.4
Menos gastos	(32.9)	(30.7)
Neto	Ps. 2,967.1	Ps. 2,844.7

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

Saldo de deuda bursátil (Ps. millones)	2018	2017
Saldo Inicial	Ps. 2,875.4	Ps. 2,875.4
Liquidación de deuda con efectivo	(1,875.4)	-
Emisión de deuda con CBFs	2,000.0	-
Saldo	Ps. 3,000.0	Ps. 2,875.4

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos por intereses netos representan Ps.197.2 millones y Ps. 160.0 millones, respectivamente.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 el costo bruto de la deuda era de 8.15%:

(iii) 66.7% a tasa fija de 9.93%

(iv) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 5.6% más un spread de 1.10%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 8.49%, incluyendo el efecto de los swaps remanentes de la cobertura anterior y los gastos de emisión amortizables durante la vigencia de cada emisión..

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,450.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% loan-to-value establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Aplicación de Recursos

c. Reapertura de Deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 se hizo una reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, cuyos recursos se aplicaron de la siguiente manera:

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% o un total de Ps. 399.6 millones:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de $TIIE_{28}$ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

Durante el 2017 se aplicó el 32.9% o un total de Ps. 329.0 millones:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, principalmente Ps. 140 millones para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para el Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden, Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle y el resto disperso en el portafolio de hoteles.
- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Durante el 2018, se aplicó el restante 27.1% o Ps. 271.4 millones:

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

d. Deuda bursátil FINN18 por Ps. 2,000 millones

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

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

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

Tal y como se informó anteriormente, el propósito de estas transacciones fue el de mejorar el perfil financiero de la Compañía, por lo que los recursos de FINN18 por Ps. 2,000 millones fueron aplicados de la siguiente manera:

- Ps. 1,875.4 millones obtenidos de la emisión de FINN18 fueron utilizados para recomprar los certificados con clave de pizarra FINN15, que fueron emitidos en septiembre de 2015.
- Ps. 124.7 millones de pesos restantes se utilizaron para lo siguiente:
    - Ps. 29.0 millones para los gastos relacionados con la emisión de FINN18;
    - Ps. 3.5 millones para los gastos relacionados con la oferta pública de adquisición de FINN15;
    - Ps. 12.3 millones para el pago de intereses relacionados al cupón vigente de FINN15;
    - Ps. 79.9 millones para asuntos corporativos que se destinaron para inversiones en los hoteles existentes.

La nueva emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBF´s") FINN18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta Ps. 5,000 millones que Fibra Inn tiene autorizado por la CNBV. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Se tiene la posibilidad de amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión en cualquier momento, pagando una prima. Y se eximirá el pago de dicha prima en los últimos 24 meses previos a la fecha de vencimiento.

e. Suscripción de Capital por Ps. 1,046.0 millones

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

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

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

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

El remanente de Ps. 172 millones o 16.0% quedó disponbile para 2019, los cuales se irán aplicando a los proyectos de la Fábrica de Hoteles.

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 y FINN18 al 31 de diciembre de 2018 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 31 de diciembre de 2018	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	25.3%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	363%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 25.3% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2018. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2018 fue de 3.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2018
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	0
Deuda bursátil	3,000.0
Activos totales	11,865.9
Indice de Endeudamiento	**25.3%**
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	644.4
IVA por recuperar	42.9
Utilidad operativa	815.0
Líneas de crédito	300.0
Sub-total del Numerador	1,802.3
Amortización de Intereses	405.7
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	106.5
Gastos de desarrollo	85.0
Sub-total del Denominador	597.2
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**3.0**

i) Resultados de la Operación 2018 vs 2017

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Ventas Totales

Ventas Totales (1) Ps. millones	2018	2017	Variación
Número de hoteles	43	43	
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. 1,953.5	Ps. 1,861.3	5.0%
Ocupación	63,8%	62.3%	1.5 p.p.
Tarifa	Ps. 1,250.2	Ps. 1,217.3	2.7%
RevPar	Ps. 797.7	Ps. 757.8	5.3%

b) Ventas Mismas Tiendas

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones	2018	2017	Variación
(42 hoteles)			
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. 1,922.5	Ps. 1,832.1	4.9%
Ocupación	64.0%	62.1%	1.9 p.p.
Tarifa	Ps. 1,249.2	Ps. 1,225.7	1.9%
RevPar	Ps. 799.1	Ps. 761.2	5.0%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 2018 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2018 como el 2017.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este análisis se excluye el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, ya que permaneció cerrado desde septiembre de 2017 hasta agosto de 2018 por su ampliación de 51 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn. Se incluye el hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, ya que se vendió en Agosto 2018 y permaneció más de 6 meses en el portafolio de hoteles.

c) Información por Segmento, por Región y por Cadena Hotelera

	2018			2017		
Por Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar
Servicio Limitado	57.2%	912.0	521.8	59.7%	891.0	531.9
Servicio Selecto	65.2%	1,293.3	842.6	60.5%	1,260.0	762.7
Servico Completo	66.4%	1,377.3	914.5	65.2%	1,387.5	904.0
Estancia Prolongada	71.8%	1,437.1	1,031.6	87.4%	1,362.3	1,191.1
Total	64.0%	1,249.2	799.0	62.1%	1,225.7	761.2

Por Región	2018 Ocupación	2018 Tarifa	2018 RevPar	2017 Ocupación	2017 Tarifa	2017 RevPar
Norte	60.6%	1,193.5	723.6	63.8%	1,135.6	724.4
Noreste	74.0%	1,375.0	1,017.8	65.1%	1,359.4	885.0
Centro y Sur	55.8%	1,139.5	635.9	57.4%	1,147.9	658.8
Oeste	69.6%	1,337.0	931.1	66.0%	1,322.7	872.7
Total	64.0%	1,249.2	799.0	62.1%	1,225.7	761.2

Norte: Chihuahua, Sonora
Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.
Oeste: Jalisco
Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Por Cadena Hotelera	2018 Ocupación	2018 Tarifa	2018 RevPar	2017 Ocupación	2017 Tarifa	2017 RevPar
IHG	72.7%	1,322.8	961.1	69.4%	1,307.8	908.2
Wyndham Hotel Group	57.2%	968.1	554.0	57.9%	949.4	550.1
Hilton Worldwide	64.3%	1,176.9	756.6	59.6%	1,162.9	693.5
Marriott International	53.9%	1,618.1	872.6	51.9%	1,602.0	830.8
Starwood	67.6%	1,477.5	998.1	65.8%	1,420.4	934.2
Locales	57.8%	1,112.9	643.7	61.3%	1,056.2	647.8
Total	64.0%	1,249.2	799.0	62.1%	1,225.7	761.2

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2017	**%**	**2016**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI:						
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 1,861.3	95.3	Ps. 1,707.5	95.0	Ps. 153.8	9.0
Arrendamiento de inmuebles	91.2	4.7	90.1	5.0	1.1	1.2
Total de ingresos	**1,952.5**	**100.0**	**1,797.6**	**100.0**	**155.0**	**10.2**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	501.3	25.7	439.2	24.4	62.1	14.1
Administración	317.7	16.3	289.8	16.1	27.9	9.6
Publicidad y Promoción	102.1	5.2	102.1	5.7	-	-
Energéticos	117.7	6.0	100.2	5.6	17.5	17.5
Mantenimiento	79.2	4.1	74.5	4.1	4.7	6.3
Regalías	121.5	6.2	109.7	6.1	11.8	10.8
Prediales	13.6	0.7	13.9	0.8	(0.2)	(2.2)
Seguros	5.9	0.3	6.7	0.4	(0.7)	(-11.9)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,259.0	64.5	1,136.0	63.2	123.0	10.8
NOI	**693.6**	**35.5**	**661.6**	**36.8**	**32.0**	**4.8**
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	-	-	64.3	3.6	29.5	25.9
Gastos corporativos de administración	84.8	4.3	36.7	2.0	48.1	130.9
Costos de adquisición y organización	24.9	1.3	14.9	0.8	10.0	67.1
Otros gastos, neto	(12.7)	(0.6)	(7.5)	-0.4	(5.1)	68.0
Total de gastos indirectos	97.1	5.0	108.4	6.0	(11.3)	(10.4)
EBITDA	**596.4**	**30.5**	**553.2**	**30.8**	**43.3**	**7.8**
Mas: Gastos de adquisición de negocios	24.9	1.3	14.9	0.8	10.0	67.1
EBITDA Ajustado	**621.4**	**31.8**	**568.1**	**31.6**	**53.3**	**9.4**
Compensación al asesor por la terminación del contrato de Asesoría	93.8	4.8	-	-	93.8	
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.7	0.4	3.6	0.2	4.1	113.4
Deterioro de activos financieros	42.6	2.2	2.0	0.1	40.6	2,030.0
Mantenimiento mayor	14.1	0.7	8.5	0.5	5.6	66.4
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.3	1.6	7.7	0.4	22.6	293.5
Deterioro de terrenos y edificios	584.5	29.9	42.1	2.3	542.4	1,288.9
Depreciación y amortización	249.2	12.8	220.2	12.3	28.9	13.1
EBIT (Utilidad de Operación)	**(425.8)**	**(21.8)**	**269.0**	**15.0**	**(694.8)**	**(258.3)**
Gastos por intereses, neto	159.0	8.1	137.3	7.6	21.7	15.8
Pérdida cambiaria, neta	6.1	0.3	5.6	0.3	0.5	8.9
Impuestos a la utilidad diferidos	1.3	0.1	1.8	0.1	(0.5)	(27.8)
Utilidad Neta	**(592.1)**	**(30.3)**	**124.3**	**6.9**	**(716.4)**	**(576.2)**
FFO	**456.3**	**23.4**	**425.2**	**23.7**	**31.1**	**7.3**

La mezcla de ventas al cierre del 2017 se compuso de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales (Ps. millones)	**2017**	**%**	**2016**	**%**
Servicio Limitado.....	275.6	14.1%	261.7	14.6%
Servicio Selecto.....	916.1	46.9%	811.9	45.2%
Servicio Completo.....	709.3	36.3%	675.5	37.6%
Estancia Prolongada	51.5	2.6%	48.5	2.7%
Total.....	**1,952.6**	**100.0%**	**1,797.6**	**100.0%**

Los ingresos totales en el 2017 fueron de Ps. 1,925.5 millones y mostraron un crecimiento del 8.6% comparado con el 2016. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 1,861.3 millones o 95.3% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 9.0% vs. Ps. 1,707.5 millones del 2016. Este crecimiento proviene de un 7.7%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como la implementación de estrategias comerciales para atraer viajeros de negocio durante todo el año. El crecimiento orgánico moderado de 1.3% de este año es el efecto neto de: (i) el beneficio en las tarifas hoteleras por la moderada depreciación del peso frente al dólar en un 1.2% promedio durante el año, comparado con el año anterior.
- Ps. 91.2 millones o 4.7% de los ingresos totales son derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que presentaron un incremento en los ingresos de 1.2% comparados con los Ps. 90.1 millones del 2016.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,281.9 millones en 2017, que representan un incremento de 14.7% o Ps. 164.5 millones comparado con los Ps. 1,117.5 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 65.7% para 2017 en comparación con los 62.2% del 2016 representando un incremento de 350 puntos base como porcentaje de los ingresos totales ó un aumento de Ps. 164.5 millones en pesos nominales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso que representó el 2.2% de los ingresos totales ó Ps. 42.6 millones, y refiere al reconocimiento de las las cuentas incobrables que se llevaron a resultados. En pesos nominales, este rubro registra un incremento de Ps. 40.6 millones, comparado con los Ps. 2.0 millones registrados el año pasado.
- Un mayor gasto de hospedaje en 130 puntos base, que representó el 25.7% de los ingresos totales ó Ps. 501.3 millones, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad durante el año cuando existe una baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los

huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales. En pesos nominales, este rubro registra un incremento vs Ps. 439.2 millones, equivalente al 14.1% de aumento ó Ps. 62.1 millones vs el año anterior.

- Un incremento de 40 puntos base en los energéticos como porcentaje de los ingresos, que representaron el 6.0% de los ingresos totales ó Ps. 117.7 millones, ya que durante el año se presentaron incrementos a las tarifas de energía eléctrica en 40%. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 17.5% vs el año anterior equivalente a Ps. 17.5 millones, cuando se registraron Ps. 100.2 millones.
- Un incremento de 20 puntos base en gastos de administración como porcentaje de los ingresos ó Ps. 317.7 millones, que representaron el 16.3% de los ingresos totales y que se mantuvieron estables al comparar los 16.1% del año pasado. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 9.6% vs el año anterior equivalente a Ps. 27.9 millones, cuando se registraron Ps. 289.8 millones.
- Un aumento de 10 puntos base en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 121.5 millones, ya que se renovaron algunos contratos de franquicia con las marcas internacionales de IHG y Hilton, principalmente. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 10.8% vs el año anterior equivalente a Ps. 11.8 millones, cuando se registró Ps. 109.7 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Los gastos de mantenimiento que prácticamente se mantuvieron constantes, ya que representaron el 4.1% de los ingresos totales iguales a los de 2016, y en valor absoluto presenta un crecimiento del 6.3% equivalente a Ps. 4.7 millones, cuando se registraron Ps. 79.2 millones en 2017 vs Ps. 74.5 millones del año anterior.
- Un decremento de 20 puntos base en publicidad y promoción, que representa un 5.2% de los ingresos totales ó Ps. 102.1 millones, ya que: (i) durante el ultimo trimestre del 2017, se realizó la sinergia del equipo de ventas de los hoteles en Chihuahua, por lo que solo un equipo da servicio a las diez propiedades y esto reduce la nómina en ventas, y (ii) se disminuyó la publicidad en medios de internet a lo largo del año por cambio de estrategia. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 0.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 56 mil, cuando se registró Ps. 102.1 millones en 2016.
- Un ligero decremento de 10 puntos base en impuesto predial, que representó 0.7% de los ingresos totales ó Ps. 13.6 millones, y que prácticamente no presenta cambio a lo largo del año. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 1.7% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.2 millones, cuando se registró Ps. 13.9 millones.
- Un ligero decremento de 10 puntos base en los seguros, que representaron el 0.3% de los ingresos totales ó Ps. 5.9 millones, ya que al final de 2016 se realizó el pago pendiente de seguros de algunas propiedades. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 11.9% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.8 millones, cuando se regisró Ps. 6.7 millones.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2017 alcanzó Ps. 693.6 millones, el cual representa un incremento de 4.8% comparado con los Ps. 661.6 millones del 2016. El margen NOI fue de 35.5%, lo que representa un decremento de 130 puntos base comparado con el 36.8% alcanzado durante el 2016.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 97.1 millones para el 2017, que representaron un decremento de 10.4% vs. los Ps. 108.4 millones del 2016. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 5.0% y presentaron un decremento de un punto porcentual vs los registrados el año anterior en 6.0% como porcentaje de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- No se registran honorarios pagados al Asesor, ya que a partir del 1 de enero de 2017 se tiene una estructura internamente administrada. Esto se compara favorablemente contra los Ps. 64.3 millones pagados al Asesor en 2016 cuando representó el 3.6% de los ingresos.
- Un incremento de 230 puntos base en los gastos corporativos de administración que representaron 4.3% de los ingresos totales, presentando un monto de Ps. 84.9 millones por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 131.3% vs el año anterior, equivalente a Ps. 48.2 millones, comparado con los Ps. 36.7 millones del año pasado.
- Un incremento de 50 puntos base en los gastos corporativos de adquisición y organización, que representaron 1.3% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 24.9 millones comparados con Ps. 14.9 millones de 2016, cuando representó el 0.8% de los ingresos. En este rubro se registraron: (i) los gastos pre operativos de los hoteles en inauguración por su reciente conversión de marca; (ii) los gastos derivados de la consultoría por la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos; y (iii) los gastos y mejoras a los sistemas del SAP.
- Un incremento de 20 puntos base en otros ingresos, que presenta un monto de Ps. 12.6 millones, equivalente a 0.6%, debido a que: (i) se recibieron devolulciones de IVA por parte de la autoridad tributaria; y (ii) a la venta de mobiliario de los hoteles por la remodelación o conversión de marca. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 68.0% ó 5.1 millones, cuando se compara con los Ps.7.5 millones de gasto de 2016.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es: costos notariales, legales y de valuadores, entre otros.

Como consecuencia de estos gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 596.4 millones para este 2017, que representa un incremento de 7.8% comparado con Ps. 553.1 millones del año anterior. Esto equivale a un 30.5% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra y refleja un deterioro de 30 puntos base vs. el margen de 30.8% alcanzado en 2016.

El EBITDA Ajustado de Ps. 621.4 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados por Ps. 24.9 millones y representa un incremento de 9.4% comparado con los Ps. 568.1 millones del 2016. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.8%, el cual muestra un incremento de 20 puntos base comparado con el margen de 31.6% alcanzado en el 2016.

Durante el período se registra:

- Un deterioro de terrenos y edificios por Ps. 584.5 millones, que representa el 29.9% de los ingresos totales, comparado con los Ps. 42.1 millones registrados en el 2016; en este rubro

se registra el deterioro en algunas propiedades del portafolio que corresponde a la revaluación de los activos que realizó Deloitte y que se hizo por primera vez desde la oferta pública inicial. Esta revaluación de acitvos se realizó por el método de valor razonable utilizando flujos descontados. Dicha revaluación muestra el beneficio de un superávit por revaluación de propiedades en el balance por Ps. 2,802.5 millones, lo que incrementa el patrimonio en cuanto a las propiedades de la Fibra en Ps. 2,361.5 millones, equivalente a 37.3%.

- Una compensación al Asesor por la teminación del contrato de asesoría por Ps. 93.8 millones en 2017, equivalentes al 4.8% de los ingresos totales..
- Se presenta un incremento de 120 puntos base por el gasto en la pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo por Ps. 30.3 millones, equivalente a 1.6% de los ingresos totales; eso se debe a la baja de los activos en las propiedades por la remodelación y conversión de hoteles debido al saldo de la depreciación pendiente de los activos anteriores. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 293.5% ó 22.6 millones, cuando se compara con los Ps.7.7 millones de 2016.
- Una depreciación contable por Ps. 249.2 millones, equivalente al 12.8% de los ingresos totales. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 13.1% ó 28.9 millones, cuando se compara con los Ps.220.2 millones del 2016.
- Una estimación de deterioro de cuentas de cobro dudoso por Ps. 42.6 millones, que representa el 2.2% de los ingresos totales; que corresponde a la estimación de reserva incobrable de la cartera de clientes. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 40.6 millones, cuando se compara con los Ps. 2.0 millones del 2016.
- Un gasto por mantenimiento mayor por Ps. 14.1 millones, que representa el 0.7% de los ingresos totales, y corresponde a las reparaciones de mantenimientos extraordinarios en las propiedades. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 65.9% ó Ps. 5.6 millones, cuando se compara con los Ps. 8.5 millones del 2016.
- Una compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrionio por Ps. 7.7 millones ó 0.4% de los ingresos totales, que corresponden al monto provisionado para los bonos de desempeño de ejecutivos clave para el largo plazo. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de Ps. 4.1 millones, cuando se compara con los Ps. 3.6 millones del 2016.

La Utilidad de Operación (EBIT) registra una pérdida de Ps. 425.8 millones, que representa un decremento de Ps. 694.8 millones menos que el 2016 cuando se registraron Ps. 269.0 millones. Esto equivale a un margen negativo de operación de 21.8% y refleja el deterioro vs. el margen de 15.0% alcanzado en 2016.

En cuanto a los rubros relacionados con el financiamiento:

- Se presentan mayores ingresos financieros totalizando Ps. 51.3 millones equivalentes a 2.6% de los ingresos totales, que representan un incremento de 167.2% ó Ps. 32.1 millones más comparado con los Ps. 19.2 millones del 2016. Este incremento corresponde a un mejor rendimiento obtenido de las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión y a un incremento de las tasas de interés, aún y cuando el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2017 fue menor al del año anterior.

Adicionalmente se tuvieron mayores ingresos por los derivados de tasa de interés que se tienen contratados para cubrir el 66% del saldo total de la deuda bursátil.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 210.3 millones en este 2017, equivalentes a 10.8% de los ingresos totales, que representan un incremento de 34.3% ó Ps. 53.8 millones más comparados con los gastos de Ps. 156.5 millones del 2016. Este monto mayor de intereses corresponde a la deuda bursátil emitida
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 6.1 millones, equivalente a 0.3% de los ingresos totales, la cual está muy en línea con el 2016 cuando se registraron Ps. 1.8 millones que representaron 0.1% de los ingresos totales y que aumentó dicho rubro en 8.6%, equivalente a Ps. 0.5 millones.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 165.0 millones en el 2017 que representa el 8.5% de los ingresos totales y que equivale a Ps. 22.1 millones más que el gasto de Ps. 142.9 millones del 2016, que resulta favorable considerando una deuda bursátil cubierta parcialmente con la contratación de derivados, en un contexto de incremento en las tasas de interés.

La utilidad neta en el 2017 registra una pérdida de Ps. 592.1 millones, que representa una disminución de Ps. 716.4 millones comparado con los Ps. 124.3 millones de utilidad en el 2016. Se registra un 30.3% de margen neto negativo, que muestra el deterioro cuando se registró 6.9% de margen neto el año anterior.

El FFO en el 2017 fue de Ps. 456.3 millones, y que representó un incremento del 7.3% comparado con los Ps. 425.2 millones de 2016. El margen FFO fue de 23.4%; un decremento de 30 puntos base comparados con el 2016 cuando se registró 23.7%.

Conciliación del FFO y AFFO	**2017**	**2016**	**Variación %**
FFO	Ps. 456.3	Ps. 425.2	7.3%
(-) Capex de mantenimiento	52.5	44.6	17.7%
FFO Ajustado	403.8	380.6	6.1%
FFO por CBFI	1.0433	0.9663	8.0%
AFFO por CBFI	0.9232	0.8650	6.7%

Distribución a Tenedores

En cuanto a la distribución correspondiente al 2017 fue de Ps. 440.0 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, lo cual representa un incremento de 5.2% comparado con el monto decretado en 2016 por Ps. 418.1 millones.

Esto representó 1.0025 centavos por CBFI en 2017 que equivale a un 5.5% de incremento comparado con los 0.9502 centavos por CBFI en 2016.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2017 fue de 8.9% basado al precio de cierre de Ps. 11.26 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 8.3% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores	**2017**		**2016**	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total

Distribución a Tenedores	2017		2016	
	Ps. $	Ps. millones	Ps. $	Ps. millones
Resultado Fiscal.....	-	-	-	-
Reembolso de Capital	1.0025	440.0	0.9502	418.1
Total	1.0025	440.0	0.9502	418.1

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

El 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el procedimiento de distribución para que se aplicara durante el ejercicio 2017, la cual consiste en:

(i) una distribución objetivo base de Ps. 0.25 por CBFI para cada uno de los trimestres del 2017; más

(ii) una distribución adicional en función de que se logren objetivos estratégicos relacionados con la Fábrica de Hoteles (ingresos por honorarios de los desarrollos), o derivado de la venta de un hotel que presente una utilidad respecto a su inversión original.

El objetivo de este procedimiento fue conseguir la estabilidad en el pago de las distribuciones, conforme a la naturaleza del negocio inmobiliario de la Fibra, análogo a las rentas obtenidas en un portafolio de inmuebles.

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

Cálculo del Resultado Fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal y puede diferir de los cálculos sobre una base contable. Por tanto, debe considerarse lo siguiente:

d. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
e. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
f. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable

(+) La depreciación contable no fiscal
(-) La depreciación fiscal
(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
(-) El ajuste anual por inflación deducible
= Resultado Fiscal

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 2,646,183 CBFIs al 31 de diciembre de 2017.

Posición de CBFIs	**Al 31 de diciembre de 2017**	
	CBFIs	%
CBFIs en tesorería.....	64,000,000	12.7%
Fondo de recompra.....	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	
Público Inversionista	362,294,189	
Total en Circulación	437,373,359	86.8%
Total Emitidas	**504,019,542**	**100.0%**

Uso de la Reserva para Gastos de Capital
La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2017 dicha reserva sumaba Ps. 22.4 millones.

Administración del riesgo de mercado
Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés
Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 66% y 22% de la deuda, respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés
Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto anual a la alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados (Ps. Millones)
+ 100 puntos base		Ps. 9.9

Sin cambio	Ps. 985.4	-
- 100 puntos base		Ps. 9.9

* El saldo total de deuda es por Ps. 2,875.4 millones y se tiene una cobertura contratada por Ps. 1,890.0 millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 1,890.0 millones (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En marzo de 2017, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 1,265.0 millones (44%) del monto total de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones. En octubre de 2016, cuando se liquidó la deuda bancaria, se reexpresó el swap que cubría Ps. 100.0 millones de nocional, para cubrir la deuda bursátil con las mismas condiciones y vigencia. A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

Contraparte	Nocionales (Ps. millones)	Condiciones básicas actuales Fibra Inn paga a tasa fija en pesos de:	Valor razonable Activo (Pasivo) 2017	2016
Varios (1)	Ps. 100.0	5.37% y recibe TIIE	Ps. 3.2	Ps. 3.9
Varios (1)	75.0	5.17% y recibe TIIE	2.6	3.2
Varios (1)	210.0	5.25% y recibe TIIE	7.1	8.7
Santander (2)	240.0	5.18% y recibe TIIE	11.4	13.3
Varios (1)	1,265.0	7.33% y recibe TIIE	14.1	-
	Ps. 1,890.0		Ps. 38.4	Ps. 29.1

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(2) Santander, BBVA Bancomer, Scotiabank y Citibanamex. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

Instrumentos financieros derivados (Ps. millones)	2017	2016
Saldo inicial activo (pasivo)	Ps. 29.1	Ps. (5.3)
Posición inefectiva reconocida en resultados	1.1	-
Efecto por revaluación en OCI	8.2	34.4
Saldo	Ps. 38.4	Ps. 29.1

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

b. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es:

Posición financiera en moneda extranjera (Ps. millones)	2017	2016
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	Ps. 2.7	Ps. 0.8

Pasivos financieros	(0.9)	(0.9)
Posición financiera	1.8	(38)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2017	2016
Dólar estadounidense	19.7354	20.6640

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera
Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (Ps. 2 por dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda:

Tipo de cambio	Posición financiera, neta (Ps. millones)	Efecto en patrimonio y resultados en pesos
+ $10%	39.2	Ps. 3.6
Sin cambio	35.7	-
- 10%	32.1	(Ps. 3.6)

Administración del riesgo de crédito
El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por tipo de cliente:

Riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Ps. Millones)	2017	2016
Clientes empresariales	Ps. 66.1	Ps. 75.2
Tarjetas de crédito	8.1	32.9
Agencias de viajes	29.3	27.1
Líneas aéreas	16.3	12.3
	Ps. 119.8	Ps. 147.5

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

Desglose de las cuentas por cobrar a clientes (Ps. Millones)	Bruto 2017	Deterioro 2017	Bruto 2016	Deterioro 2016
Al corriente	Ps. 51.1	-	Ps. 79.8	-
Vencido de 0 a 30 días	4.5	-	13.5	-
Vencido de 31 a 120 días	8.7	-	19.1	-
Vencido a más de 120 días	55.5	(0.5)	35.1	-
	Ps. 119.8	Ps. (0.5)	Ps. 147.5	Ps. (2.0)

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

i) Resultados de la Operación 2017 vs 2016

Indicadores Operativos Hoteleros

d) Ventas Totales

Ventas Totales (1) Ps. millones	2017	2016	Variación
Número de hoteles	43	43	
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. 1,861.3	Ps. 1,707.5	9.0%
Ocupación	62.3%	60.0%	2.3 p.p.
Tarifa	Ps. 1,217.3	Ps. 1,161.7	4.8%
RevPar	Ps. 757.8	Ps. 696.8	8.8%

e) Ventas Mismas Tiendas

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones	2017	2016	Variación
(43 hoteles)			
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. 1,832.7	Ps. 1,702.2	7.7%
Ocupación	62.2%	60.4%	1.9 p.p.
Tarifa	Ps. 1,211.5	Ps. 1,161.5	4.3%
RevPar	Ps. 753.7	Ps. 701.1	7.5%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 2017 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2017 como el 2016.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este análisis se excluye el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, ya que permanece cerrado desde septiembre 2017 por su ampliación de 51 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn.

f) Información por Segmento, por Región y por Cadena

Por Segmento	2017 Ocupación	2017 Tarifa	2017 RevPar	2016 Ocupación	2016 Tarifa	2016 RevPar
Servicio Limitado	59.6%	880.5	525.0	59.1%	837.4	495.2
Servicio Selecto	62.0%	1,247.3	772.7	58.5%	1,215.1	710.6
Servico Completo	62.9%	1,357.5	853.7	62.5%	1,284.0	802.4
Estancia Prolongada	87.4%	1,362.3	1,191.1	83.0%	1,325.0	1,100.0
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

Por Región	2017 Ocupación	2017 Tarifa	2017 RevPar	2016 Ocupación	2016 Tarifa	2016 RevPar
Norte	64.7%	1,084.7	701.7	66.9%	1,029.2	688.5
Noreste	65.1%	1,359.4	884.7	60.6%	1,308.9	793.5
Noroeste	61.7%	618.8	381.6	59.0%	553.8	326.6
Centro y Sur	57.4%	1,152.4	661.0	56.0%	1,136.4	635.9
Oeste	65.6%	1,322.7	868.0	62.3%	1,232.3	767.3
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

Norte: Chihuahua, Sonora
Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.
Oeste: Jalisco
Noroeste: Sinaloa
Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Por Cadena Hotelera	2017 Ocupación	2017 Tarifa	2017 RevPar	2016 Ocupación	2016 Tarifa	2016 RevPar
IHG	69.5%	1,312.2	911.5	66.7%	1,279.7	853.4
Wyndham Hotel Group	57.9%	937.0	542.8	57.6%	896.7	516.9
Hilton Worldwide	59.6%	1,162.9	693.5	58.5%	1,136.6	665.2
Marriott International	51.8%	1,578.3	817.4	46.0%	1,506.5	692.4
Starwood	65.8%	1,420.4	934.2	59.3%	1,395.0	827.3
Locales	61.9%	1,028.8	636.6	64.5%	942.9	608.5
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2017 vs 2016

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los

activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2017:

Pasivos Financieros no derivados con vencimientos pendientes (Ps. millones)	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	Ps. 69.2	-
Acreedores diversos	8.2	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	2.1	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21.1	17.8
Pasivo por obligaciones de deuda	6.1	
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,875.4
	Ps. 106.7	2,893.1

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

31 de diciembre de 2017 (Ps. Millones)	Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	Ps. -	-	Ps. 2,875.4
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	Ps. 179.0	Ps. 358.0	Ps. 134.3

31 de diciembre de 2016 (Ps. Millones)	Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	$ -	-	Ps. 2,875.4
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	Ps. 179.0	Ps. 358.0	Ps. 313.3

Balance General
Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 508.0 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2017 fue de Ps. 32.0 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 135.3 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados se registran por Ps. 17.7 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 69.2 millones.

Obligaciones bancarias y Deuda Financiera con certificados bursátiles
El 9 de septiembre de 2014, la Fibra firmó un contrato para una línea de crédito bancaria hasta por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles. En este participaron un grupo de instituciones financieras (Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank), para el cual se otorgaron garantías fiduciarias y prendarias, mas no hipotecarias y con amortización al vencimiento. Estas garantías fiduciarias son sobre inmuebles, más no sobre títulos. El contrato de crédito se establece sobre un monto global de deuda y no sobre una deuda parcial asignada a cada uno de los inmuebles. La tasa de interés pactada fue TIIE más 2.5% los primeros tres años, más dos incrementos: 0.25% en los meses 37 al 45 y 0.50% adicional en los meses 46 al 54. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras. Durante el 2015, Fibra Inn dispuso de Ps. 100.0 millones millones sobre esta línea de crédito y durante el segundo trimestre de 2016, se dispuso de Ps. 250.0 millones adicionales.

El 30 de septiembre de 2015, por medio de una Asamblea de Tenedores se autorizó la emisión de un Programa de Deuda Bursátil hasta por Ps. 5,000 millones. El 28 de septiembre de 2015, la CNBV autorizó la primera emisión por un monto de Ps. 1,875.4 millones.

Las características de esta Primera Emisión de Deuda fueron las siguientes:

Monto:	Ps. 1,875.4 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	6 años
Tasa de Referencia:	TIIE 28 días + 110 puntos base
Amortización:	Al vencimiento al 2021
Garantía:	Quirografaria
Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Esta deuda bursátil estuvo representada por Ps. 1,847.9 millones neto de gastos por Ps. 27.5 millones, al 31 de diciembre de 2017.

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn contrató una línea de crédito revolvente con BBVA Bancomer (Contrato de Crédito) que representa en cuenta corriente un monto hasta por Ps. 177.0 millones, con vencimiento en septiembre de 2019, a TIIE 28 días más 150 puntos base, la cual

tiene solamente garantía hipotecaria en proporción 2 a 1 sobre el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Esta se apertura para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no ha dispuesto de dicha línea de crédito.

Ante el escenario de macroeconómico, el 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por Ps. 2,300.0 millones recursos obtenidos de la reapertura de deuda bursátil emitida del 19 de octubre de 2016, que a continuación se describe. Fibra Inn liquidó el pasivo contratado de Ps. 350.0 millones y no fue sujeto a penalización por pago anticipado, liberándose así las garantías fiduciarias y prendarias sobre algunos de los inmuebles del portafolio. El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 22.3 millones, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Las características de esta Reapertura del Progrma de Deuda fueron las siguientes:

Monto:	Ps. 1,000.0 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	5 años
Tasa de Referencia:	TIIE 28 días + 130 puntos base
Amortización:	Al vencimiento en 2021
Garantía:	Quirografaria
Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Los gastos de emisión representaron Ps. 12.3 millones. La emisión se colocó a descuento, con un valor de Ps. 99.454467 por título respecto del valor nominal de Ps. 100.00 que representa Ps. 5.5 millones por lo cual los CBFs colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 más 130 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tenía contratada la cobertura del 21.7% del saldo insoluto de esta deuda. Y además se tenían contratados Ps. 625.0 millones de swaps de tasa de interés con diferentes instituciones, con vencimientos en marzo y septiembre de 2019, los cales cubrían una porción de los Ps. 2,875.4 millones de la emisión de deuda.

Los recursos provenientes de dicha reapertura de deuda se destinaron a:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de TIIE28 + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones por gastos relacionados con la emisión
- Ps. 350.0 millones pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones de inversión en hoteles del portafolio actual

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo remanente de esta reapertura es de Ps. 600.4 millones, saldo remanente que se aplicó de la siguiente forma.

En 2017 se utilizaron:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, de los cuales Ps. 140 millones fueron para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden y Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle.
- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Queda el remanente disponible para 2018, principalmente para:

- Ps. 30 millones para la recompra de CBFIs mediante la creación del fondo.
- Ps. 241.4 millones se quedó disponible en caja para inversiones en 2018.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra Inn no cuenta con adeudo por créditos bancarios a largo plazo y los intereses devengados y no pagados de la deuda bursátil a largo plazo ascienden a Ps. 6.1 millones y Ps. 5.0 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

Deuda Bursátil (Ps. millones)	2017	2016
Certificados bursátiles	Ps. 2,875.4	Ps. 2,875.4
Menos gastos	(30.7)	(38.7)
Neto	Ps. 2,844.7	Ps. 2,836.7

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

Saldo de deuda bursátil (Ps. millones)	2017	2016
Saldo Inicial	Ps. 2,875.4	Ps. 1,875.4
Emisión de deuda con CBFs	-	1,000.0
Saldo	Ps. 2,844.7	Ps. 2,875.4

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha ya se realizó la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra. Sin embargo el saldo de Ps. 6.1 millones corresponde a los intereses devengados de la deuda bursátil que se pagan cada 28 días y que devengan interesos los últimos días del año para pagarse a partir del nuevo ejercicio fiscal.

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.15%:

(v) 66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
(vi) 34% que está a tasa variable de 8.76%

Por tanto, el costo neto de la deuda fue de 8.38%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Posterior al cierre del 2017 y con el propósito de mejorar el perfil financiero de la Fibra, se llevó a cabo la emisión de deuda FINN18 y la recompra parcial de la emisión FINN15 mediante una Oferta Pública de Adquisición, de la siguiente manera:

g. La emisión pública de FINN18 con certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028.
h. Simultáneamente y con los recursos obtenidos de la emisión FINN18, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompraron, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15, equivalentes a Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto que permanece en el mercado de deuda de la Emisión FINN15 es de Ps. 1,000 millones, por lo cual el total de ambas emisiones suma Ps. 3,000 millones.

Los 124.7 millones de pesos excedentes se utilizaron para liquidar los gastos relacionados con la transacción, pagar los intereses vigentes relacionados al cupón FINN15 y el resto se destinará para inversiones en los hoteles existentes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,250.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% loan-to-value establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2017 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil	**Al 31 de diciembre de 2017**	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.7%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	384%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 24.7% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2017 fue de 2.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda (Ps. millones)	**Al 31 de diciembre de 2017**

Indices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2017
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	0
Deuda bursátil	2,875.4
Activos totales	11,627.7
Indice de Endeudamiento	**24.7%**
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	508.1
IVA por recuperar	32.0
Utilidad operativa	692.4
Líneas de crédito	177.0
Sub-total del Numerador	1,409.4
Amortización de Intereses	366.6
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	93.0
Gastos de desarrollo	216.1
Sub-total del Denominador	675.7
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**2.1**

Acuerdos Fuera de Balance

Al cierre del 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no tienen acuerdos que aparezcan en el balance que pudieran tener un efecto significativo en la situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

iii) Control Interno

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del periodocubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2018.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros
No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2018 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría
El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos un "experto financiero del Comité de Auditoría" que colabora en su Comité de Auditoría. El Sr. Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

d) Estimaciones, Provisiones, Reservas Contables Críticas y Nuevas Normas e Interpretaciones no Adoptadas

Provisiones
Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a) ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-
Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-
La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso F/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso F/1616 continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -
La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso F/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo -
Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al

análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -
Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-
La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Cambios en las políticas contables significativas.

A partir del 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha aplicado inicialmente la IFRS 15: "*Ingresos de contratos con Clientes*" y la IFRS 9: "*Instrumentos financieros*. Existen otras nuevas normas contables que son también efectivas al 1 de Enero de 2018, pero no tienen un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso F/1616.

Debido a los métodos de transición seleccionados por Fibra Inn en la implementación de estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reformulada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación inicial de estas normas en su conjunto, se atribuye principalmente a los determinados para la IFRS 9 por el incremento en las pérdidas por deterioro de activos financieros.

IFRS 15, Ingresos de contratos con Clientes.

La IFRS 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La IFRS 15 reemplazó la Norma IAS 18 Ingresos, la Norma IAS 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la IFRS 15, los ingresos son reconocidos cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación del momento justo en que se transfiere el control requiere juicio.Fibra Inn ha adoptado la IFRS 15, sin efectos materiales utilizando el método retrospectivo modificado como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes, lo que implicaría que cualquier efecto en la transición, será reconocido directamente en las utilidades retenidas, sin reformular estados financieros de años anteriores.

IFRS 9, Instrumentos financieros.

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza las Norma IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*.

La política de Fibra Inn es la de incluir el deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros. Los deterioros en otros activos financieros son presentados como parte de los costos financieros dentro del resultado integral de financiamiento.

Adicionalmente, Fibra Inn ha adoptado modificaciones consecuentes a la IFRS 7 *Instrumentos financieros: Revelaciones* que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

El impacto neto de la transición a la IFRS 9 sobre el saldo inicial de las reservas y las utilidades retenidas fue de Ps. 29.9 millones y se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable a través de otros resultados integrales, y al valor razonable a través del estado consolidado de resultados. La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados implícitos en contratos en los que el principal es un

activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo. La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes en la IAS 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Fibra Inn evaluó sus activos y pasivos financieros a la fecha de la transición, donde se determinó que el modelo de negocio para activos financieros es mantener los activos para recuperar flujos de efectivo contractuales, y son medidos a costo amortizado, excepto los instrumentos de cobertura que son medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales. No fueron identificados pasivos designados a valor razonable, por lo que siguen siendo medidos a costo amortizado. Adicionalmente fueron analizadas las excepciones y exenciones relacionadas con la aplicación retrospectiva de IFRS 9, sin efectos materiales.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un impacto significativo sobre las políticas contables de Fibra Inn.

A continuación se muestran las categorías de medición originales bajo la IAS 39 y las nuevas categorías de medición bajo la IFRS 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de Fibra Inn al 1 de enero de 2018.

(Cifras en Ps. millones)	Nota	Clasificación bajo IAS 39	Clasificación bajo IFRS 9		Valor en libros bajo IAS 39	Valor en libros bajo IFRS 9
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	$	508.0	508.0
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado		135.4	105.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado		132.9	132.9
Instrumentos financieros derivados		Valor razonable a través de resultados	Valor razonable a través de resultados		38.4	38.4
		Total de activos financieros		**$**	**814.6**	**784.6**
Pasivos financieros						
Proveedores		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	$	69.2	69.2
Acreedores diversos		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		8.2	8.2
Pasivo por adquisición de inmuebles		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		2.1	2.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		38.9	38.9
Pasivo por obligaciones de deuda		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		6.1	6.1
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		2,844.7	2,844.7
		Total de pasivos financieros		**$**	**2,969.1**	**2,969.1**

A continuación, se muestra una conciliación de los valores en libros bajo las IAS 39 y los valores en libros bajo la IFRS 9 por la transición hacia IFRS 9 el 1 de enero de 2018.

	Valor en libros bajo IAS 39 al 31 de diciembre de 2017	**Remedición**	**Valor en libros bajo IFRS 9 al 1 de enero de 2018**
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	Ps. 135.4 millones	Ps. 29.9 millones	Ps. 105.4 millones

ii. Deterioro de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la IAS 39 por el modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la IAS 39.

Para clientes y otras cuentas por cobrar dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, las pérdidas por deterioro generalmente se esperan que se incrementen y se vuelvan más volátiles, ya que la tendencia histórica de cobranza demuestra que aquellas operaciones con vencimiento mayor a 180 días tienen un grado de incertidumbre mayor para su recuperación y, por lo tanto, una tasa de recuperación estimada se vuelve más ácida.

Fibra Inn ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la IFRS 9 resultan en un deterioro de Ps. 29.9 millones al 1 de enero de 2018 para clientes y otras cuentas por cobrar

iii. Contabilidad de coberturas

Fibra Inn ha elegido adoptar el nuevo modelo de contabilidad de coberturas de la IFRS 9. Este modelo requiere que Fibra Inn asegure que las relaciones de la contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y estrategias de la administración de riesgos y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de la cobertura.

Fibra Inn mantiene coberturas de tasa de interés para cubrir sus flujos de efectivo que surjan por la variabilidad de la TIIE relacionado con los certificados bursátiles fiduciarios de deuda contratados a tasa variable. Fibra Inn designa únicamente el cambio en el valor de la tasa de interés de referencia de los certificados bursátiles fiduciarios de deuda a tasa variable. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se acumula en la reserva de cobertura de flujos de efectivo como un componente separado del patrimonio.

El Fideicomiso F/1616 no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, los requerimientos de la IFRS 9 son consistentes con la política contable actual del Fideicomiso F/1616 que existía bajo la IAS 39, por lo cual no se tuvo un impacto significativo en la adopción inicial de la IFRS 9.

iv. Transición

El modelo de negocio que utiliza Fibra Inn ha sido determinado con base en la operación del negocio y en la forma en que los instrumentos financieros se administran para generar los flujos de efectivo considerando la evaluación de criterio Solamente Pago de Principal e Intereses (SPPI). Derivado del análisis realizado al 1 de enero de 2018, no fueron identificados impactos relevantes en la adopción de la norma.

Los cambios en políticas contables resultado de la adopción de la IFRS 9 han sido aplicados de manera retrospectiva, excepto por lo siguiente:

- Fibra Inn ha utilizado la excepción de no reformular la información comparativa de ejercicios anteriores en relación con los requerimientos de clasificación y medición, incluyendo el deterioro. Las diferencias en el valor en libros de los activos y pasivos financieros resultado de la adopción de la IFRS 9 son reconocidos en los resultados acumulados y las reservas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 por lo general no refleja los requerimientos de la IFRS 9, pero si de la IAS 39.
- La evaluación de la determinación del modelo de negocios dentro del cual un activo financiero es mantenido se ha realizado basado en los hechos y circunstancias existentes a la fecha de aplicación inicial.
- Las relaciones de cobertura designadas bajo las IAS 39 al 31 de diciembre de 2017 cumplen el criterio de contabilidad de coberturas bajo IFRS 9 al 1 de enero de 2018 y por lo tanto son considerados relaciones de cobertura continuas.

5) Información Financiera de la Administración Interna

a) Información financiera seleccionada

A continuación se presentan los estados de situación financiera de Administradora de Activos Fibra Inn S.C. al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Los números presentados en esta sección se encuentran en miles de pesos, al ser significativamente menores a los del Fideicomiso.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	**2017**	**2016**
	(en miles de pesos mexicanos)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por servicios	Ps. 130.6	Ps. 142.5	Ps. 111.6
Ingreso por gestión de activos	19.6	-	-
Ingreso Total	150.2	142.5	111.6
Gastos de operación y costo del servicio	120.4	129.3	54.2
Utilidad bruta	**29.7**	**13.2**	**57.3**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.3	7.7	3.6
Otros ingresos	-	-	-
Utilidad (pérdida) de operación / utilidad (pérdida) antes de impuestos	**22.5**	**5.5**	**53.7**
Gasto por impuestos a la utilidad	7.8	1.3	0.8
Utilidad (pérdida) neta	**14.7**	**4.2**	**52.9**
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalente de efectivo	Ps. 4.1	Ps. 9.9	Ps. 4.4
Otras cuentas por cobrar	0.5	0.4	0.3
Impuesto sobre la renta por recuperar	2.0	0.9	0.0
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-	0.0
Pagos anticipados	1.1	1.0	0.0
Partes relacionadas	29.1	6.5	1.6
Inversiones en CBFIs	6.9	1.6	-
Total del activo circulante	**43.8**	**19.6**	**6.8**
Equipo de cómputo, neto	3.0	2.8	0.0
Impuestos a la utilidad diferidos	-	2.6	
Depósitos en garantía	1.1	0.9	0.0
Total del activo	**47.8**	**25.8**	**7.6**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores	Ps. 0.4	Ps. 0.2	Ps. 0.0
Provisiones y pasivos acumulados	4.5	4.3	1.0
Partes relacionadas	0.2	0.8	0.0
Impuesto al valor agregado por pagar	1.3	2.1	1.8

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	**2017**	**2016**
		(en miles de pesos mexicanos)	
Otros impuestos por pagar	4.0	5.0	2.7
Compensación basada en instrumentos de Patrimonio liquidables en efectivo	6.9	-	-
Total del pasivo circulante	**17.2**	**12.5**	**5,.1**
Beneficios a los empleados	0.2	0.3	0.2
Impuesto a la utilidad diferidos	3.9	-	0.0
Pago basado en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	-	3.5	-
Total del pasivo	**21.4**	**16.2**	**5.5**
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	0.1	0.1	0.1
Patrimonio adicional pagado	-	-	-
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	5.5	3.3	-
Resultados acumulados	21.0	6.3	2.0
Total de patrimonio	**26.5**	**9.6**	**2.1**
	Ps. 47.8	**Ps. 25.8**	**Ps. 7.6**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	22.5	5.5	53.7
Ajustes por:			
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.3	7.7	3.6
Insuficiencia (exceso) en liquidación de CBFIs para pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	(13,731.0)
Depreciación	1.1	0.6	0.3
Utilidad en venta de equipo de cómputo y transporte	(0.0)	(0.0)	-
Subtotal	30.8	13.8	43.9
Otras cuentas por cobrar	(0.0)	(0.1)	(0.3)
Pagos anticipados	(0.0)	(0.5)	(0.0)
Partes relacionadas	(23.2)	(4.1)	(36.9)
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	0.3	3.4	(1.7)
Impuesto al valor agregado	(0.9)	1.0	(0.8)
Otros impuestos sobre nómina por pagar	(1.0)	1.9	0.3
Impuestos sobre la renta por recuperar	(3.2)	(3.6)	(0.7)
Beneficios a empleados	(0.1)	(13.8)	0.0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**Ps. 2.6**	**Ps. 11.6**	**Ps. 4.6**
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo de cómputo	(1.6)	(12.8)	(0.1)
Compras de instrumentos de patrimonio	(6.9)	(2.6)	-
Recurso proveniente de la venta de equipo de cómputo y equipo de transporte	0.4	10.2	-
Depósitos en garantía	(0.2)	(0.8)	(0.0)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(8.4)**	**(6.1)**	**(0.0)**
(Disminución) incremento neto de efectivo	(5.8)	5.5	-
Incremento neto de efectivo	**Ps. (5.8)**	**Ps. 5.5**	**Ps. 2.9**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2018	2017	2016
	(en miles de pesos mexicanos)		
Efectivo y equivalente de efectivo:			
Al principio del año	**Ps. 9.9**	**Ps. 4.3**	**Ps. 1.5**
Al final del año	**Ps. 4.1**	**Ps. 9.9**	**Ps. 4.4**

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación 2018 vs. 2017

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2018 fueron Ps. 150.2 millones, que representó un incremento de Ps. 7.6 millones o 5.4% respecto de los ingresos de 2017. Esto se debe al cobro de los honorarios a los socios estratégicos de la Fábrica de Hoteles en cuanto a la gestión de activos.

Durante el 2018, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 120.4 millones, que representó un decremento de Ps. 8.9 millones o 6.8% menos. Esta disminución se debe a que la nómina de los gerentes de los hoteles y de los gerentes de mantenimiento se trasladó a la empresa se servicios de nómina Servicios de Activos Prisma. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 80.2% de los ingresos por servicios; es decir 10.5 puntos porcentuales menos que en el 2017, cuando fueron 90.7% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad Bruta durante el 2018 fue Ps. 29.7 millones, la cual representa un incremento de 125.1% comparado con el Ps. 13.2 millones del 2017. El margen de operación fue de 19.8% que representa un decremento sustancial de 10.5 puntos porcentuales comparado con el 9.3% alcanzado durante el 2017.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 7.3 millones correspondiente a la parte correspondiente a la compesnación de largo plazo para ejecutivos clave.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos durante el 2018 fue Ps. 22.5 millones ó 15.0% como porcentaje de los ingresos, y que compara favorablemente con Ps. 5.5 millones o 3.8% como porcentaje de los ingresos en el 2017.

Durante el 2018 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 7.8 millones, comparado con Ps. 1.3 millones del año anterior.

La Utilidad Neta durante el 2018 fue Ps. 14.7 millones, la cual representa un incremento de Ps. 10.5 millones o 248.7% comparado Ps. 4.2 millones del 2017. Por tanto, se presenta un margen neto de 9.8% que representa un incremento de 6.8 puntos porcentuales comparado con el 3.0% del 2017.

El efectivo y equivalentes en 2018 fue Ps. 4.1 millones, otras cuentas por cobrar fue de Ps. 0.5 millones, las cuentas por cobrar a partes relacionadas fueron Ps. 29.1 millones y los pagos anticipados se registran en Ps. 1.1 millones.

Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. 4.5 millones en 2018 y proveedores por Ps. 0.4 millones. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. 4.0 millones, el impuesto al valor agregado por pagar fue de Ps. 1.3 millones y las cuentas por pagar con partes relacionadas fueron de Ps. 0.2 millones.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2018 es de Ps. 26.5 millones, que representa un incremento de Ps. 16.9 millones comparada con Ps. 9.6 millones registrado en 2017.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero-

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito-

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2018:

(Ps. millones)		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	376.9	-
Pasivos acumulados		4,492.6	-
Partes relacionadas		182.1	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo		6,921.6	-
	$	11.973.2	-

i) Resultados de la operación 2017 vs. 2016

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2017 fueron Ps. 142.5 millones, que representó un incremento de Ps. 30.9 millones o 27.7% respecto de los ingresos de 2016. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que presta a la Fibra relativos a las propiedades del portafolio relacionados con la inclusión de un mayor número de personal en cuanto a los gerentes generales y gerentes de mantenimiento en los hoteles.

Durante el 2017, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 129.3 millones, que representó un incremento de Ps. 75.0 millones, equivalente a un mayor gasto de 138.3%. Ese incremento se debe a la inclusión de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que se transfirió a la subsidiaria de Fibra Inn con el proceso de la internalización y la terminación del contrato de asesoría externa. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 90.7% de los ingresos por servicios; es decir 42.1 puntos porcentuales más que en el 2016, cuando fueron 48.6% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad Bruta durante el 2017 fue Ps. 13.2 millones, la cual representa un decremento de Ps. 44.1 millones o 77.0% comparado con el Ps. 57.4 millones del 2016. El margen de operación fue de 9.3% que representa un decremento de 42.1 puntos porcentuales comparado con el 51.4% alcanzado durante el 2016.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 7.7 millones correspondiente, a la parte proporcional devengada, que corresponde al valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn y que se entregaron en en 2016; así como la parte correspondiente a la compesnación de largo plazo para ejecutivos clave que empieza a registrarse a partir de 2017.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos durante el 2017 fue Ps. 5.5 millones.

Durante el 2017 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 1.3 millones, comparado con el gasto registrado en 2016, que fue de Ps. 0.8 millones.

La Utilidad Neta durante el 2017 fue Ps. 4.2 millones, la cual representa un decremento de Ps. 48.7 millones o 92.0% comparado con la Utilidad Neta de Ps. 52.9 millones del 2016. Por tanto, el margen neto fue de 3.0% que representa un decremento de 44.4 puntos porcentuales comparado con el 47.4% del 2016.

El efectivo y equivalentes en 2017 fue Ps. 9.9 millones, otras cuentas por cobrar fue de Ps. 0.4 millones , las cuentas por cobrar a partes relacionadas fueron Ps. 6.5 millones y los pagos anticipados se registran en Ps. 1.0 millones. Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. 4.3 millones en 2016 y proveedores por Ps. 0.2 millones. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. 5.0 millones, el impuesto al valor agregado por pagar fue de Ps. 2.1 millones y las cuentas por pagar con partes relacionadas fueron de Ps. 0.8 millones.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2017 es de Ps. 9.6 millones, que representa un incremento de Ps. 7.4 millones comparada con Ps. 2.1 millones registrado en 2016.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero
El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito
La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. La Compañía no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.
Asimismo, la Compañía no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez
El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago menores a 1 año, al 31 de diciembre de 2017 y

2016 en millones de pesos:

	2017	2016
Proveedores	0.2	0.1
Pasivos acumulados	4.3	1.0
Partes relacionadas	0.8	0.0
	5.4	1.1

6. Personas Responsables

6.1 El Fideicomitente sobre el Reporte Anual 2018

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

6.2 La Administradora sobre el Reporte Anual 2018

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

6.2 Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2018, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos, bienes derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
En su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616,
Bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Con clave de pizarra FINN13

Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

6.3 El Representante Común

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

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FINN 13.

Mónica Jiménez Labora Sarabia

Delegado Fiduciario

Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

6.4 El Fideicomitente sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

6.4 La Administradora sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2018

7. Anexos

7.1 Estados Financieros Dictaminados

7.2 Información adicional.

7.2.1 Declaración del Auditor Externo, Artículos 37 de la Circular Única de Auditores Externos

7.2.2 Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir como Anexo en el Reporte Anual, Artículo 39 de la Circular Única de Auditores Externos

7.2.3 Declaratoria del Auditor Externo, Artículo 33 de la Circular Única de Auditores Externos

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616
(DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Con el Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de los CBFIs

Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de propiedades, mobiliario y equipo: $10,603,432 **(Ver nota 8 a los estados financieros consolidados)**	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
El Fideicomiso presenta una inversión de $10,603,432 en propiedades, mobiliario y equipo, neto que representan el 89% del total de los activos. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Las propiedades de inversión del Fideicomiso están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana. La determinación del valor razonable se realizó a través de un modelo interno bajo el método de flujos de efectivo descontado por cada hotel (Unidad Generadora de Efectivo ("UGE"), y evaluado por un valuador independiente externo. La determinación del método de flujo de efectivo descontado implica juicios significativos por parte de la Administración. La valuación es basada en supuestos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, tarifa diaria promedio, ingresos promedio por habitación disponible, inflación promedio, y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor de mercado de los hoteles. Consecuentemente, identificamos la valuación de las propiedades, mobiliario y equipo como una cuestión clave de la auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente: • Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del módulo del activo fijo. • Inspeccionar la aprobación del valor de mercado determinado por parte del Comité Técnico. • Mantener discusiones con el experto valuador independiente para analizar los supuestos y método de flujo de efectivo descontado utilizado para determinar el valor de mercado de los hoteles. • Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para la evaluación de: ➢ los supuestos clave utilizados por la administración para determinar el valor de mercado de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo y la tasa de capitalización utilizada para el periodo terminal. ➢ la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos. ➢ si la metodología y valuación correspondiente fueron realizados de acuerdo con NIIF. • Comparar una muestra de datos relevantes utilizados en el modelo de flujo de efectivo descontado, como la tarifa promedio diaria, ocupación, ingreso por habitación y datos del hotel, contra el reporte hotelero y base de proyecciones de la Administración. • Con base al modelo de valuación, y los supuestos utilizados por la administración recalcular el valor de mercado de una muestra de los hoteles. • Cotejar los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro y/o superávit por evaluación, ya sea en los resultados y/o en el patrimonio, según sea el caso.

	• Evaluar las revelaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso, incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Belen Y. Ruiz R.

Monterrey, Nuevo León, al 1 de abril de 2019.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

Activo	**Notas**		**2018**	**2017**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$	644,370	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7		75,557	135,354
Pagos anticipados			17,542	17,692
Partes relacionadas	11		10,599	12,280
Impuesto al valor agregado por recuperar			42,940	31,992
Impuestos por recuperar y otros			5,621	4,702
Total del activo circulante			796,629	710,006
Instrumentos financieros derivados	15		21,035	38,385
Partes relacionadas	11		112,248	120,581
Anticipos para compra de propiedades	9		265,916	126,888
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8		10,603,432	10,560,347
Activos intangibles y otros activos	10		66,627	68,976
Impuestos a la utilidad, diferidos	13		-	2,551
		$	11,865,887	11,627,734
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Proveedores		$	82,029	69,238
Acreedores diversos			8,725	8,169
Impuestos por pagar			40,148	12,585
Pasivo por adquisición de inmuebles			2,066	2,066
Partes relacionadas	11		24,844	21,143
Intereses por pagar	16		79,575	6,059
Anticipo de clientes			4,986	14,540
Total del pasivo circulante			242,373	133,800
Deuda financiera por certificados bursátiles	16		2,967,075	2,844,696
Partes relacionadas	11		35,538	17,769
Beneficios a los empleados	14		206	283
Impuestos a la utilidad, diferidos	13		3,909	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	14		6,922	3,472
Total del pasivo			3,256,023	3,000,020
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	12		6,415,569	5,886,250
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	11 y 14		80,844	77,663
Reserva para recompra de CBFIs	12		142,958	214,596
Superávit por revaluación de propiedades	8,12		2,659,260	2,802,541
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15		8,601	37,405
Resultados acumulados	12		(922,607)	(390,741)
Total del patrimonio de los fideicomitentes			8,384,625	8,627,714
Participación No Controladora	12		225,239	-
Total del patrimonio de los fideicomitentes			8,609,864	8,627,714
		$	11,865,887	11,627,734

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos, excepto por la pérdida por CBFI's)

	Notas	2018	2017
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 1,953,519	1,861,318
Arrendamiento de inmuebles	11	103,238	91,212
Total de ingresos		2,056,757	1,952,530
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		532,586	501,274
Administración		331,037	317,705
Publicidad y promoción		102,772	102,071
Energéticos		132,557	117,682
Mantenimiento preventivo		83,434	79,194
Estimación de deterioro de activos financieros	7	(13,185)	42,578
Regalías		135,104	121,494
Fábrica de hoteles		9,000	-
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		1,313,305	1,281,998
Utilidad bruta		743,452	670,532
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		13,794	13,619
Seguros		6,244	5,939
Honorarios del asesor	11	24,679	93,780
Gastos corporativos de administración		87,821	84,845
Depreciación y amortización	8 y 10	285,664	249,188
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	30,791	30,289
Deterioro de propiedades	8	522,764	584,532
Mantenimiento mayor		23,469	14,084
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	14	7,292	7,748
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		43,979	24,945
Otros costos (ingresos), neto		420	(12,656)
Total de otros costos y gastos		1,046,917	1,096,313
Pérdida de operación		(303,465)	(425,781)
Gastos por intereses, neto	16	197,248	160,030
Efectos por instrumentos derivados	15	(11,454)	(1,076)
Pérdida cambiaria, neta		256	6,092
Gastos financieros		186,050	165,046
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(489,515)	(590,827)
Impuestos a la utilidad	13	7,760	1,256
Pérdida neta consolidada		$ (497,275)	(592,083)
Participación no controladora		(378)	-
Participación controladora		(496,897)	(592,083)
Pérdida básica por CBFI*	17	(1.05)	(1.35)
Pérdida diluida por CBFI*	17	(1.02)	(1.31)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	17	$ 473,383,092	439,604,036

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	Nota		2018	2017
Pérdida neta consolidada		$	(497,275)	(592,083)
Partidas de utilidad integral:				
(Déficit) superávit por revaluación de propiedades	8		(143,281)	2,802,541
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15		(28,804)	8,164
Total de utilidad integral		$	(669,360)	2,218,622

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total de Participación Controladora	Participación No Controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2016		$ 6,327,290	-	-	-	29,241	446,342	6,802,873	-	6,802,873
Reembolso a tenedores de CBFIs	12	(441,040)	-	-	-	-	-	(441,040)	-	(441,040)
Reserva para la recompra de CBFIs	12	-	-	245,000	-	-	(245,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	11	-	3,278	-	-	-	-	3,278	-	3,278
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio	11	-	(1,626)	-	-	-	-	(1,626)	-	(1,626)
Recompra de CBFIs	12	-	-	(30,404)	-	-	-	(30,404)	-	(30,404)
Reserva para pago con CBFIs	11	-	76,011	-	-	-	-	76,011	-	76,011
Utilidad integral		-	-	-	2,802,541	8,164	(592,083)	2,218,622	-	2,218,622
Saldos al 31 de diciembre de 2017		5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	(390,741)	8,627,714	-	8,627,714
Efecto inicial por adopción de IFRS 9	5	-	-	-	-	-	(29,968)	(29,968)	-	(29,968)
Reembolso a tenedores de CBFIs	12	(423,121)	-	-	-	-	-	(423,121)	-	(423,121)
Emisión de CBFIs	12	1,016,723	-	-	-	-	-	1,016,723	-	1,016,723
Aportaciones de nuevos socios	12	-	-	-	-	-	-	-	225,617	225,617
Cancelación de CBFIs	12	(64,283)	-	3,828	-	-	60,455	-	-	-
Cancelación del Fondo de Recompra	12			(184,544)			184,544	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	12	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14	-	2,418	-	-	-	-	2,418	-	2,418
Recompra de CBFIs	12	-	(6,147)	(140,922)	-	-	-	(147,069)	-	(147,069)
Reserva para pago con CBFIs	11 y 12	-	6,910	-	-	-	-	6,910	-	6,910
Utilidad integral					(143,281)	(28,804)	(496,897)	(668,982)	(378)	(669,360)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		$ 6,415,569	80,844	142,958	2,659,260	8,601	(922,607)	8,384,625	225,239	8,609,864

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	Nota		2018	2017
Actividades de operación:				
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		$	(489,515)	(590,827)
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	8 y 10		285,664	249,188
Pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo	8		29,261	30,289
Deterioro de propiedades	8		522,764	584,532
Estimación de deterioro de activos financieros	7		(13,185)	42,578
Amortización y cancelación de costos capitalizados en CBFs	16		23,133	8,042
Intereses de deuda	16		247,808	210,303
Intereses ganados	11		(73,693)	(51,349)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	15		16,081	(1,076)
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	15		(27,535)	-
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	11		24,679	93,780
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	14		7,292	7,748
Actividades de operación			552,754	583,208
Clientes y otras cuentas por cobrar	7		40,795	(25,954)
Partes relacionadas, neto	11		5,382	(91,760)
Pagos anticipados			150	(937)
Impuesto al valor agregado por recuperar			(10,948)	278,395
Proveedores y otras cuentas por pagar			3,793	(6,591)
Impuestos por pagar			27,563	2,460
Beneficios a empleados	14		(77)	(12)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación			619,412	738,809
Actividades de inversión:				
Anticipo para compra de propiedades	9		(139,028)	(22,614)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8		(1,098,050)	(407,695)
Ingresos cobrados por venta de mobiliario y equipo	8		86,826	2,228
Adquisición de activos intangibles	10		(10,404)	(13,917)
Incremento en otros activos	10		(78)	(5,940)
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	11		8,333	-
Intereses cobrados			73,693	51,349
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(1,078,708)	(396,589)
Actividades de financiamiento:				
Préstamos bancarios recibidos	16		200,000	-
Préstamos bancarios pagados	16		(200,000)	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs , neto de gastos de emisión	16		1,974,596	-
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	16		(1,875,350)	
Comisiones bancarias e intereses pagados	16		(174,292)	(209,243)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión	12		1,016,723	
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	12		(423,121)	(441,040)
Aportaciones de nuevos socios	12		225,617	
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	14		(7,571)	(2,624)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	12		(140,922)	(30,404)
Flujo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento			595,680	(683,311)
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo			136,384	(341,091)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6		507,986	849,077
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	$	644,370	507,986

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

(1) Actividad y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso F/1616") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso F/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso F/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos números CIB/3096 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) y CIB/3097 (CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple) son inversiones en los cuales Fibra Inn mantiene el 100% del patrimonio. Asimismo, el Fideicomiso número CIB/3058 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) es una co-inversión en el cual Fibra Inn mantiene el 26% del patrimonio. Estos fideicomisos se constituyeron bajo el esquema de la *Fábrica de Hoteles* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la nota 2c.

El domicilio social del Fideicomiso F/1616 se encuentra en la calle Ricardo Margáin Zozaya 605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración eran permanentes, para todos los hoteles que integraban el patrimonio del Fideicomiso F/1616 y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje aplicado al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizaban una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y estaban determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría era de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.

ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

iii. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (antes Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.) e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (antes Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.) celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.

iv. Contrato de servicios de asesoría contable y administrativa con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años . Anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (ahora Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.) y por Impulsora de Activos Fibra Inn, S.AP.I. de C.V. (ahora Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.).

v. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

vi. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% de los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta, y en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Fibra Inn reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfieren a Operadora México. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes-

1. A partir del 1 de enero de 2017 y como se menciona en la nota 11, diversos ejecutivos fueron incorporados a la nómina de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. como parte del proyecto de internalización aprobado el 11 de noviembre de 2016, y que consistió en terminar, entre otras cosas, anticipadamente el contrato de prestación de servicios con el asesor.

2. Conforme a la modificación de la legislación fiscal aplicable realizada en diciembre de 2016, el 20 de enero de 2017, Fibra Inn obtuvo la aprobación de la Asamblea de Tenedores, de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos equivalentes a un monto de $264,611. El objetivo del fondo de recompra es el beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El 28 de abril de 2017, fue cancelado el fondo de recompra de CBFIs propios mencionado previamente, el cual se sustituyó por un nuevo fondo de recompra por la cantidad de $245,000. Lo anterior, para dar cumplimiento a la ley en cuanto a la cancelación o recolección de CBFIs recomprados después de un año y así poder autorizar un nuevo monto en cada Asamblea Anual Ordinaria.

3. El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Se realizó la remodelación de 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local.

4. El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico aprobó la emisión de deuda bursátil mediante Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs); la cual fue emitida a tasa fija hasta por $2,000,000 a un plazo de hasta 10 años representando la emisión de 20 millones de CBFs con clave de pizarra FINN18, la cual se llevó a cabo el 14 de febrero de 2018. Adicionalmente se autorizó realizar una Oferta Pública de Adquisición de los certificados bursátiles de deuda FINN15 por hasta $1,875,350.

5. Durante el 2017, Fibra Inn recibió devoluciones de IVA por un total de $161,871, dicho monto incluye actualizaciones por $5,065. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso fueron usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.

6. El 1 de enero de 2018, Fibra Inn firmó un contrato por servicios de asesoría contable y administrativa con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. con vigencia del 1 de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2038.

7. El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn llevó a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") mediante dos procesos simultáneos: una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la emisión FINN 15 llevada a cabo el 30 de septiembre de 2015 por un monto de $1,875,350 con vencimiento en el 2021; y una emisión FINN 18 a una tasa fija de 9.93% y con vencimiento el 2 de febrero de 2028 por $2,000,000. El monto actualizado de la emisión FINN 15 es de $1,000,000; por lo que el total de ambas emisiones suma $3,000,000. La nueva emisión de CBFs FINN 18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta $5,000,000 que Fibra Inn tiene autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

8. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso F/1616, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso , Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones , Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.

9. El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un Contrato de Opción de Compra para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle, en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a $700,000 mientras que el precio variable (earn out) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizaron pagos por un total de $200,000 como depósito en garantía. Al momento de ejercer la opción de compra, el depósito en garantía se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel The Westin Monterrey Valle está ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo de lujo.

10. El 26 de abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2017, por un monto de $184,544 que corresponde al saldo remanente a la fecha de esta Asamblea. Lo anterior, para dar cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores en la que se estipula que la Asamblea General Ordinaria de Tenedores deberá acordar expresamente para cada ejercicio el monto máximo de recursos a destinarse para la compra de acciones propias, por tanto en esta misma fecha, se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso F/1616, hasta por un monto de $250,000 para el periodo de 12 meses posterior a la fecha de esta Asamblea. El objetivo del fondo de recompra será beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El fondo de recompra, no puede exceder 5% del total de CBFIs emitidos por el Fideicomiso F/1616, de conformidad con los límites establecidos por la legislación aplicable vigente.

11. El 11 de mayo de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un Programa de Colocación como Emisor Recurrente de CBFIs con clave de pizarra FINN13 por un período de 5 años por un máximo de 900,000,000 CBFIs. Durante el mes de julio de 2018, Fibra Inn emitió bajo el amparo de este programa un total de 94,236,874 de CBFIs, equivalentes a $1,046,029. El precio de suscripción fue de Ps$11.10 por CBFI, representa un descuento del 9.87% sobre el precio promedio ponderado por volumen de CBFIs desde el día de la convocatoria de Asamblea de Tenedores y hasta la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores, es decir, a partir del 30 de abril de 2018 y hasta el 11 de mayo de 2018.

12. El 29 de mayo de 2018, se amplió la línea de crédito contratada con BBVA por $123,000, con vigencia de 36 meses posterior a su contratación. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados es de TIIE más 1.5%. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado. Durante 2018 no se dispuso la línea de crédito.

13. El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta $200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir $1,000 del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por $200,000. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

14. El 14 de Junio de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolvió modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que quede conformado por mayoría de miembros independientes. De esta forma, el Fideicomiso de Fundadores deja de tener el control del Comité Técnico limitando su participación a dos miembros. Con lo anterior, se eliminan los derechos de preferencia y de exclusividad de estos miembros patrimoniales. Adicionalmente, se incluye la figura del Director General en funciones y su suplente, el Director de Administración y Finanzas, como parte del Comité Técnico; y se mantiene el derecho de los tenedores propietarios del 10% de CBFIs o más para designar a miembros que los representen, en caso de que deseen ejercer dicho derecho.

15. El 9 de julio de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra no vinculante respecto al resort Secrets Silversands Riviera Cancún. Se tomó la decisión de invertir en hoteles de playa o resorts, por la alta rentabilidad, y la diversificación de portafolios se espera que crezcan los niveles de ocupación debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales, se compensa la estacionalidad de los hoteles de negocio con la ciclicidad de hoteles de playa y, las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están en dólares, por lo cual fortalece la mezcla de ingresos del Fideicomiso F/1616. La inversión total sería de 160 millones de dólares de los cuales se estimaba un monto adicional de 20 millones de dólares para la ampliación de cuartos e inversiones diversas en la propiedad. Fibra Inn buscaba participar con el 33% de la inversión total y el resto se sometería a consideración de dos fondos institucionales mexicanos. Al 31 de diciembre de 2018, la opción de compra no ha sido ejercida.

16. El 14 de agosto de 2018, se realizó la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se invirtió un total de $204,568. El hotel reapertura con un total de 196 habitaciones y mantiene su segmento de mercado, anteriormente operaba bajo la marca Casa Grande.

17. El 28 de agosto de 2018, se realizó la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, como parte de su plan de desinversión de propiedades no estratégicas. El precio de venta fue de $85,000, los cuales se destinarán a proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra y cancelación de certificados. A la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de $95,900. No hay penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros.

18. El 31 de agosto de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra no vinculante respecto al hotel Cabo Villas Beach Resort & Spa, ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur. Se otorgó un depósito en garantía por 1 millón de dólares, los cuales podrían formar parte del precio de compra o ser devueltos al otorgante. Derivado de la firma del contrato de opción de compra, se estableció un plazo de 45 días para decidir si se efectuaría la compra del inmueble acordado. Fibra Inn no ejerció la opción de compra del hotel Cabo Villas Beach Resort & Spa y con fecha del 12 de noviembre de 2018, Fibra Inn recuperó dicho importe.

19. Durante septiembre de 2018, el modelo de la *Fábrica de Hoteles* inició sus operaciones, para la adquisición de inmuebles para la construcción, desarrollo y administración de los proyectos que se llevan a cabo bajo una co-inversión. Con la *Fábrica de Hoteles*, Fibra Inn participa con un porcentaje de la inversión destinado a la compra del terreno y a la contratación de la franquicia de la marca internacional y a una parte de la construcción del hotel. El resto de la inversión corresponde a inversionistas terceros que participan en el proyecto y que pueden ser inversionistas institucionales o fondos de inversión privada.

20. Durante septiembre de 2018, Fibra Inn constituyó diversos fideicomisos destinados para la adquisición y construcción de inmuebles del modelo de *Fábrica de Hoteles*. En lo particular, el fideicomiso CIB/3096, está destinado a la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y el fideicomiso CIB/3097, está destinado al desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, y donde Fibra Inn posee el 100% de participación en ambos fideicomisos.

21. A partir de 12 de septiembre de 2018, Fibra Inn participa en una co-inversion en la modalidad land bank que refiere la participación de socios para la compra de terrenos, lo cual permite a Fibra Inn tomar oportunidades en ubicaciones estratégicas con la flexibilidad de compartir la inversión de manera minoritaria. El Fideicomiso CIB/3058, tiene aportaciones de Fibra Inn por $79,189 y de un segundo socio por la cantidad de $225,617. El 5 de octubre de 2018, Fibra Inn, adquirió, a través del Fideicomiso CIB/3058, un terreno en Playa del Carmen, por la cantidad de 17 millones de dólares equivalentes a $286,721, monto que incluye los gastos de cierre de la transacción y los permisos y licencias necesarios, los cuales Fibra Inn gestionó previamente. Fibra inn participa con el 26% de dicha inversión.

Con relación a las aportaciones, Fibra Inn participa con el 26% del Fideicomiso CIB/3058. Sin embargo, Fibra Inn determinó que tiene el control sobre dicho Fideicomiso, debido a que mantiene la mayoría de derechos sustantivos sobre la operación de las actividades relevantes de dicha entidad. Además, Fibra Inn mantiene un derecho de tanto en caso de que el Comité Técnico apruebe una desinversión y tendrá preferencia en comprar el inmueble en términos de mercado, lo cual se considera un derecho sustantivo relevante.

En este caso, el valor de la desinversión estará determinado por un intermediario especializado, y el plazo máximo para autorizar la desinversión es de 3 años a partir de la firma del contrato de arrendamiento entre Fibra Inn y el Fideicomiso CIB/3058, el cual establece rentas mensuales en base a la utilidad bruta operativa que genere el inmueble como parte de la operación hotelera. Finalmente, los derechos de uso de marca son propiedad de Fibra Inn.

22. El 21 de septiembre de 2018, se llevó a cabo la cancelación de 5,444,958 de CBFIs adquiridos por Fibra Inn mediante un fondo de recompra creado el 28 de abril de 2017 con vigencia de 12 meses, de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores. Se estableció el programa de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso F/1616 hasta por un 5% del total de CBFIs emitidos por el Fideicomiso a la fecha. El valor de los CBFIs cancelados representan un monto de $64,283, sujeto a la aprobación del Comité Técnico y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al Patrimonio emitido.

23. El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle . El valor total de la huella representa un monto de $222,200, de los cuales $55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa el 2 de marzo de 2016 y, la diferencia en la fecha antes mencionada.

24. El 24 de octubre de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de licencia de uso y goce de marca con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Bajo este contrato, Fibra Inn se obliga a pagar regalías por el uso de la marca Casa Grande al 1% sobre los ingresos por hospedaje. Asimismo, en este mismo contrato, Fibra Inn acuerda realizar un pago retroactivo derivado de regalías de los años 2016, 2017 y 2018 bajo las mismas condiciones mencionadas anteriormente. La vigencia de este contrato es por 10 años a partir de la firma de este contrato

25. El 27 de noviembre de 2018, Fibra Inn tomó la decisión de migrar a una nueva versión de la herramienta SAP. La nueva versión S4/HANA almacena información en la nube y es mucho más interactiva y funcional, adicionalmente que reduce significativamente los costos de mantenimiento. La inversión esperada asciende a $19,609, considerando obligaciones contractuales y gastos de capacitación. Se espera que el tiempo de ejecución del proyecto tenga una duración de 28 semanas a partir del 1 de enero 2019, incluyendo tiempos para preparación, exploración, configuración, capacitación y ejecución.

26. Durante los ejercicios 2018 y 2017, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 12,188,808 y 2,646,183, respectivamente, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $140,922 y $30,404, respectivamente. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 519,421,425 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $142,958.

27. Durante el ejercicio 2018 y 2017 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 12 de estos estados financieros consolidados.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 1 de abril de 2019, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

Bases de presentación-

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). La nota 3 incluye detalles de las políticas contables de los estados financieros consolidados.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales consolidados de Fibra Inn en los que se ha aplicado la IFRS 15 *Ingresos de Contratos con Clientes* y la IFRS 9 *Instrumentos financieros*. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 5.

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso F/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a) estimación para cuentas de cobro dudoso;
b) instrumentos financieros derivados;
c) las propiedades, mobiliario y equipo;
d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital, el Fideicomiso CIB/3096, y el Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 100% sobre el patrimonio y el Fideicomiso CIB/3058, donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

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

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 "Estados financieros consolidados", que ejerce el control al 31 de diciembre de 2018 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

ii. Participación No Controladora.

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en el Fideicomiso CIB/3058, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables del Fideicomiso antes mencionado.

Los cambios en la participación de Fibra Inn en el Fideicomiso CIB/3058 que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

iii. Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso F/1616 es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso F/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso F/1616 son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso F/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso F/1616 tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación y medición posterior.

Activos financieros. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

<u>Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.</u>

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

<u>Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018</u>

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Activos financieros - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Los activos financieros se clasificaban en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior. Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros mantenidos a su vencimiento se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- Los activos financieros disponibles para su venta se miden a valor razonable y los cambios, diferentes de pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y diferencias cambiarias en instrumentos de deuda, se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de valor razonable. En el desreconocimiento de estos activos, la ganancia o pérdida acumulada en capital se reclasifica al estado de resultados.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso F/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso F/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018 y antes del 1 de enero de 2018.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su desreconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso F/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. El Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagad se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso F/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso F/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

En la designación inicial de la cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los metódos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

(b) Propiedades, mobiliario y equipo-

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

(c) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

(d) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso F/1616, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

(e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada período sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

(f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso F/1616 con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso F/1616 está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso F/1616 ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso F/1616 tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(h) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios. A partir del 1 de enero de 2018, Fibra Inn aplica los requerimientos de la IFRS 15 para el reconocimiento de sus ingresos por hospedaje; por lo tanto, la política contable no es comparable con la del año terminado el 31 de diciembre de 2017, la cual se basaba en la transferencia de riesgos y beneficios de dichos servicios.

Por su parte, para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de inmuebles, la política contable se basa en los requerimientos de la IAS 17 Arrendamientos, vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y la cual es comparable con el año comparativo que se reporta en estos estados financieros.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (1) identificación del contrato; (2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso F/1616. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(i) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

(j) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(k) Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso F/1616 revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(l) Utilidad básica y diluida por CBFI-

La utilidad básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La utilidad diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La utilidad diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

(m) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(n) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Inn más los pasivos incurridos por Fibra Inn con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Inn a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso F/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso F/1616 continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso F/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Cambios en políticas contables significativas-

A partir del 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha aplicado inicialmente la IFRS 15: "*Ingresos de contratos con Clientes*" y la IFRS 9: "*Instrumentos financieros*. Existen otras nuevas normas contables que son también efectivas al 1 de Enero de 2018, pero no tienen un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso F/1616.

Debido a los métodos de transición seleccionados por Fibra Inn en la implementación de estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reformulada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación inicial de estas normas en su conjunto, se atribuye principalmente a los determinados para la IFRS 9 por el incremento en las pérdidas por deterioro de activos financieros.

IFRS 15, Ingresos de contratos con Clientes.

La IFRS 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La IFRS 15 reemplazó la Norma IAS 18 Ingresos, la Norma IAS 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la IFRS 15, los ingresos son reconocidos cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación del momento justo en que se transfiere el control requiere juicio.Fibra Inn ha adoptado la IFRS 15, sin efectos materiales utilizando el método retrospectivo modificado como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes, lo que implicaría que cualquier efecto en la transición, será reconocido directamente en las utilidades retenidas, sin reformular estados financieros de años anteriores.

IFRS 9, Instrumentos financieros.

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza las Norma IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*.

La política de Fibra Inn es la de incluir el deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros. Los deterioros en otros activos financieros son presentados como parte de los costos financieros dentro del resultado integral de financiamiento.

Adicionalmente, Fibra Inn ha adoptado modificaciones consecuentes a la IFRS 7 *Instrumentos financieros: Revelaciones* que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

El impacto neto de la transición a la IFRS 9 sobre el saldo inicial de las reservas y las utilidades retenidas fue de $29,968 y se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable a través de otros resultados integrales, y al valor razonable a través del estado consolidado de resultados. La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados implícitos en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo. La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes en la IAS 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Fibra Inn evaluó sus activos y pasivos financieros a la fecha de la transición, donde se determinó que el modelo de negocio para activos financieros es mantener los activos para recuperar flujos de efectivo contractuales, y son medidos a costo amortizado, excepto los instrumentos de cobertura que son medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales. No fueron identificados pasivos designados a valor razonable, por lo que siguen siendo medidos a costo amortizado. Adicionalmente fueron analizadas las excepciones y exenciones relacionadas con la aplicación retrospectiva de IFRS 9, sin efectos materiales.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un impacto significativo sobre las políticas contables de Fibra Inn.

A continuación se muestran las categorías de medición originales bajo la IAS 39 y las nuevas categorías de medición bajo la IFRS 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de Fibra Inn al 1 de enero de 2018.

	Nota	Clasificación bajo IAS 39	Clasificación bajo IFRS 9		Valor en libros bajo IAS 39	Valor en libros bajo IFRS 9
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	$	507,986	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado		135,354	105,386
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado		132,861	132,861
Instrumentos financieros derivados	15	Valor razonable a través de resultados	Valor razonable a través de resultados		38,385	38,385
		Total de activos financieros		**$**	**814,586**	**784,618**
Pasivos financieros						
Proveedores		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	$	69,238	69,238
Acreedores diversos		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		8,169	8,169
Pasivo por adquisición de inmuebles		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		2,066	2,066
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		38,912	38,912
Pasivo por obligaciones de deuda	15	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		6,059	6,059
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	15	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		2,844,696	2,844,696
		Total de pasivos financieros		**$**	**2,969,140**	**2,969,140**

A continuación, se muestra una conciliación de los valores en libros bajo las IAS 39 y los valores en libros bajo la IFRS 9 por la transición hacia IFRS 9 el 1 de enero de 2018.

	Valor en libros bajo IAS 39 al 31 de diciembre de 2017	**Remedición**	**Valor en libros bajo IFRS 9 al 1 de enero de 2018**
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	135,354	29,968	105,386

ii. Deterioro de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la IAS 39 por el modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la IAS 39.

Para clientes y otras cuentas por cobrar dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, las pérdidas por deterioro generalmente se esperan que se incrementen y se vuelvan más volátiles, ya que la tendencia histórica de cobranza demuestra que aquellas operaciones con vencimiento mayor a 180 días tienen un grado de incertidumbre mayor para su recuperación y, por lo tanto, una tasa de recuperación estimada se vuelve más ácida.

Fibra Inn ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la IFRS 9 resultan en un deterioro de $29,968 al 1 de enero de 2018 para clientes y otras cuentas por cobrar

iii. Contabilidad de coberturas

Fibra Inn ha elegido adoptar el nuevo modelo de contabilidad de coberturas de la IFRS 9. Este modelo requiere que Fibra Inn asegure que las relaciones de la contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y estrategias de la administración de riesgos y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de la cobertura.

Fibra Inn mantiene coberturas de tasa de interés para cubrir sus flujos de efectivo que surjan por la variabilidad de la TIIE relacionado con los certificados bursátiles fiduciarios de deuda contratados a tasa variable. Fibra Inn designa únicamente el cambio en el valor de la tasa de interés de referencia de los certificados bursátiles fiduciarios de deuda a tasa variable. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se acumula en la reserva de cobertura de flujos de efectivo como un componente separado del patrimonio.

El Fideicomiso F/1616 no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, los requerimientos de la IFRS 9 son consistentes con la política contable actual del Fideicomiso F/1616 que existía bajo la IAS 39, por lo cual no se tuvo un impacto significativo en la adopción inicial de la IFRS 9.

iv. Transición

El modelo de negocio que utiliza Fibra Inn ha sido determinado con base en la operación del negocio y en la forma en que los instrumentos financieros se administran para generar los flujos de efectivo considerando la evaluación de criterio Solamente Pago de Principal e Intereses (SPPI).
Derivado del análisis realizado al 1 de enero de 2018, no fueron identificados impactos relevantes en la adopción de la norma.

Los cambios en políticas contables resultado de la adopción de la IFRS 9 han sido aplicados de manera retrospectiva, excepto por lo siguiente:

- Fibra Inn ha utilizado la excepción de no reformular la información comparativa de ejercicios anteriores en relación con los requerimientos de clasificación y medición, incluyendo el deterioro. Las diferencias en el valor en libros de los activos y pasivos financieros resultado de la adopción de la IFRS 9 son reconocidos en los resultados acumulados y las reservas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 por lo general no refleja los requerimientos de la IFRS 9, pero si de la IAS 39.
- La evaluación de la determinación del modelo de negocios dentro del cual un activo financiero es mantenido se ha realizado basado en los hechos y circunstancias existentes a la fecha de aplicación inicial.

- Las relaciones de cobertura designadas bajo las IAS 39 al 31 de diciembre de 2017 cumplen el criterio de contabilidad de coberturas bajo IFRS 9 al 1 de enero de 2018 y por lo tanto son considerados relaciones de cobertura continuas.

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

		2018	2017
Efectivo en bancos	$	266,708	76,489
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)		377,662	431,497
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	644,370	507,986

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso F/1616 no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Durante el ejercicio 2017, se liquidó el efectivo restringido a corto plazo por $3,275 correspondiente al escrow de la adquisición del hotel Best Western, adicionalmente fueron liberados $3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria en el mismo ejercicio.

(7) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

		2018	2017
Clientes por servicios hoteleros	$	74,366	119,835
Otras cuentas por cobrar		6,644	15,971
		81,010	135,806
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(5,453)	(452)
	$	75,557	135,354

Estimación para cuentas de cobro dudoso:
A partir de 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad sobre pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la probabilidad de cobro, y en las tendencias históricas de cobranza. Al 31 de diciembre de 2017, la estimación fue calculada sobre pérdidas incurridas.

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

		2018	2017
Saldo inicial	$	452	2,013
Adopción IFRS 9		29,968	-
Deterioro de activos financieros		(13,185)	42,578
Aplicaciones		(11,782)	(44,139)
Saldo final	$	5,453	452

El efecto por adopción de la IFRS 9 por $29,968 fue reconocido en los resultados acumulados como lo menciona la nota 5 de cambios en políticas contables significativas.

Fibra Inn determinó de acuerdo a la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera:

	2018
Al corriente	17.5%
De 1 a 30 días	21.9%
De 31 a 60 días	30.4%
De 61 a 90 días	39.6%
De 91 a 120 días	50.7%
De 121 a 150 días	67.5%
De 151 a 180 días	83.3%
De 181 en adelante	100.0%

Durante el ejercicio 2018 y 2017 se estimaron saldos de cobro dudoso por ($13,185) y $42,578, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

(8) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

		2018	2017
Terrenos	$	2,038,607	2,139,135
Edificios		7,466,572	7,577,839
Componentes de edificios		440,195	438,193
Maquinaria y equipo		345,956	337,783
Mobiliario y equipo		469,942	469,683
		10,761,272	10,962,633
Menos depreciación acumulada		(1,990)	(1,031)
Menos deterioro de propiedades		(1,101,776)	(584,532)
		9,657,506	10,377,070
Construcciones en proceso		945,926	183,277
	$	10,603,432	10,560,347

Los efectos de revaluación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

		2018		2017	
		Deterioro	Déficit	Deterioro	Superávit
Terreno	$	163,359	(95,841)	135,583	628,076
Edificio		359,405	(47,440)	425,943	2,174,465
Construcciones en proceso		-	-	23,006	-
	$	522,764	(143,281)	584,532	2,802,541

Los valores razonables fueron preparados por valuadores externos independientes de acuerdo con la IFRS 13, "Medición del Valor Razonable" y se determinaron como sigue:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, 65% de ocupación promedio, inflación promedio de 3.5%, entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.5% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización "cap rate" de 9% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como un reporte de analistas.
- Durante el ejercicio 2018, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por $115,829, representados en 6 propiedades. El juicio de la administración basado en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros.
- Los cambios prospectivos en supuestos claves se derivan en los ajustes a la tarifa promedio y el porcentaje de ocupación a largo plazo de plazas con crecimiento moderado y originado principalmente por el crecimiento de mercados paralelos, mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, y los impactos del cambio de gobierno.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos califican, además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable que se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

<u>Administración de riesgo de operación</u>

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso F/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, cambios gubernamentales y cambios significativos requeridos por las marcas. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo

La Administración ha determinado que la tasa de descuento es la variable más sensible y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando un rango de tasas que osciló entre 11.0% y 11.5%, al 31 de diciembre de 2018, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	**Saldo**	**Efecto en valor razonable**
+ 50 puntos base		(290,243)
Sin cambio	9,669,846	-
- 50 puntos base		328,246

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se realizaron remodelaciones a hoteles por $53,364 y $220,146, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se capitalizaron inversiones por conversión de marca de $204,568 y $183,110, respectivamente. Durante 2018 y 2017, se dieron de baja activos por $116,085 y $32,517 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por $86,826 y $2,228 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

El costo de las propiedades incluye $51,865 y $36,938 de costos de intereses capitalizados durante 2018 y 2017, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones en nuevos proyectos al 31 de diciembre de 2018 por $607,429 ($ 183,277 en 2017) y en inversiones por conversión de marca y remodelaciones del portafolio actual de $338,497.

Como se menciona en la nota 16, el 11 de octubre de 2016 Fibra Inn firmó un contrato de crédito, donde, entre otras cláusulas, se constituye en garantía de la línea de crédito el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. El 29 de mayo de 2018, se firmó un Convenio modificatorio a esta línea de crédito, y se constituyó una garantía adicional sobre el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que fuese ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de enero de 2017 a julio 2017. El 31 de agosto de 2018 fueron concluidas las negociaciones con el vendedor, en donde se determinó que el *earn out* no fue alcanzado y por lo tanto las garantías convenidas fueron ejecutadas por Fibra Inn obteniendo una propiedad contigua al inmueble adquirido.

El 19 de septiembre de 2017, en Ciudad de México aconteció un sismo; por consecuencia el hotel Holiday Inn México Coyoacán sufrió daños incluyendo el paro de sus operaciones. Estos daños y pérdidas consecuenciales estaban amparados por un seguro de daños del inmueble y pérdidas consecuenciales. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un gasto en los resultados de $32,965 que incluye el costo de restauración de daños del inmueble y los gastos fijos de operación, neto del ingreso estimado por la recuperación del seguro por daños por $14,246 y pérdidas consecuenciales por $2,402. Durante el ejercicio 2018 se reconocieron adicionalmente gastos relativos por $10,150.

El 14 de agosto de 2018, se realizó la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se invirtió un total de $204,568 en la remodelación y conversión del hotel. El hotel reapertura con un total de 196 habitaciones y mantiene su segmento de mercado, anteriormente operaba bajo la marca Casa Grande.

El día 28 de agosto de 2018, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, que se encontraba dentro del segmento de servicio limitado, como parte de su plan de desinversión de propiedades no estratégicas. El precio de venta negociado fue de $85,000, un costo de venta por $95,900, que incluye $1,530 por gastos relacionados con la venta, y la pérdida en venta de propiedades asciende a $10,900. Los estados financieros consolidados comparativos no han sido reformulados para mostrar la operación discontinuada de manera separada de las operaciones continuas debido a que el valor en libros del hotel representa el 1% del valor neto en libros de sus propiedades.

El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle . El valor total de la huella representa un monto de $222,200, de los cuales $55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de marzo de 2016 y la diferencia en la fecha antes mencionada.

Como se menciona en la nota 1, el 5 de octubre de 2018, Fibra Inn concluyó la adquisición de un terreno ubicado en Playa del Carmen por un monto de $286,721. Dicho terreno forma parte del Fideicomiso CIB/3058 que es un proyecto de co-inversion , el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera.

El movimiento durante los ejercicios de 2018 y 2017 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Capitaliza-ciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2018
Terrenos	$ 2,139,135	15,000	-	(19,687)	-	(95,841)	2,038,607
Edificios	7,577,839	-	124,265	(77,175)	(110,917)	(47,440)	7,466,572
Componentes de edificio	438,193	5,328	42,990	(3,832)	(42,484)	-	440,195
Maquinaria y equipo	337,783	21,444	40,932	(23,944)	(30,259)	-	345,956
Mobiliario y equipo	469,683	35,697	49,745	(33,197)	(51,986)	-	469,942
Construcciones en proceso	183,277	1,020,581	(257,932)	-	-	-	945,926
	$ 11,145,910	1,098,050	-	(157,835)	(235,646)	(143,281)	11,707,198

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 1 de enero de 2017	Adiciones	Capitaliza-ciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2017
Terrenos	$ 1,511,059	-	-	-	-	628,076	2,139,135
Edificios	5,567,440	-	209,875	(8)	(373,933)	2,174,465	7,577,839
Componentes de edificio	541,814	13,663	59,891	(6,525)	(170,650)	-	438,193
Maquinaria y equipo	387,845	15,025	61,219	(12,139)	(114,167)	-	337,783
Mobiliario y equipo	525,950	24,243	72,271	(33,590)	(119,191)	-	469,683
Construcciones en proceso	236,999	349,534	(403,256)	-	-	-	183,277
	$ 8,771,107	402,465	-	(52,262)	(777,941)	2,802,541	11,145,910

El movimiento durante los ejercicios de 2018 y 2017 de depreciación acumulada y deterioro es como sigue:

Depreciación acumulada y Deterioro	**Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017**	**Gasto por depreciación**	**Bajas**	**Deterioro**	**Reciclaje de depreciación acumulada**	**Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2018**
Terrenos	$ 135,583	-	(1,551)	163,359	-	297,391
Edificios	425,943	113,778	(6,830)	359,405	(110,917)	781,379
Componentes de edificios	-	54,247	(11,763)	-	(42,484)	-
Maquinaria y equipo	-	38,800	(8,541)	-	(30,259)	-
Mobiliario y equipo	1,031	66,010	(13,065)	-	(51,986)	1,990
Construcciones en proceso	23,006	-	-	-	-	23,006
	$ 585,563	272,835	(41,750)	522,764	(235,646)	1,103,766

Depreciación acumulada y Deterioro	**Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016**	**Gasto por depreciación**	**Bajas**	**Deterioro**	**Reciclaje de depreciación acumulada**	**Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017**
Terrenos	$ -	-	-	135,583	-	135,583
Edificios	282,670	91,265	(2)	425,943	(373,933)	425,943
Componentes de edificios	119,440	56,376	(5,166)	-	(170,650)	-
Maquinaria y equipo	80,705	37,498	(4,036)	-	(114,167)	-
Mobiliario y equipo	77,744	53,019	(10,541)	-	(119,191)	1,031
Construcciones en proceso	-	-	-	23,006	-	23,006
	$ 560,559	238,158	(19,745)	584,532	(777,941)	585,563

(9) Anticipos para compra de propiedades –

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de $265,916 y $126,888, respectivamente, que se integran como sigue:

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por $55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn ejerció la compra del derecho real de superficie, por lo tanto, este anticipo forma parte del valor de la inversión.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó $27,300 a la firma del Fideicomiso Irrevocable 1451028243 para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del Fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del Fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Irrevocable no ha iniciado el desarrollo del proyecto de inversión, en consecuencia, el anticipo otorgado para el desarrollo del hotel sigue vigente.

El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle , en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a $700,000 mientras que el precio variable (earn out) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizaron pagos por $200,000 en diferentes fechas como depósito en garantía, mismo que al ejercer la opción se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel The Westin Monterrey Valle estará ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo de lujo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por $38,616 y $44,038, respectivamente.

(10) Activos intangibles y otros activos-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

		2018	2017
Activos intangibles, neto	$	60,609	63,036
Depósitos en garantía		6,018	5,940
	$	66,627	68,976

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

		2018	2017
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$	34,333	28,723
Software		57,237	52,445
		91,570	81,168
Menos amortización acumulada		30,961	18,132
	$	60,609	63,036

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Fibra Inn estima una inversión de $19,609 para la migración a una nueva versión de la herramienta SAP. El monto esperado de inversión incluye obligaciones contractuales y gastos de capacitación. Se espera que el tiempo de ejecución del proyecto tenga una duración de 28 semanas a partir del 1 de enero 2019, incluyendo tiempos para preparación, exploración, configuración, capacitación e implementación.

Durante el 2018 el Fideicomiso F/1616 adquirió licenciamiento en 3 hoteles e incorporó desarrollos de software que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

		2018	2017
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	$	24,679	93,780
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas [2]		573,097	448,870
Renta de edificio [4]		-	4,706
Servicio de asesoría contable y administrativa [5]		29,844	-
Gastos de regalías Casa Grande [6]		1,560	-
Otros gastos con partes relacionadas		-	66
Ingresos por hospedaje	$	1,305	1,635
Ingresos por arrendamiento de inmuebles [3]		95,886	85,876
Ingresos por intereses [7]		5,055	-
Reembolso de gastos		823	-

[8] Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, como se menciona en la nota 1(i),

[9] Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.

[10] Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(v).

[11] Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2018, este contrato de arrendamiento fue cancelado de manera anticipada sin penalización alguna

[12] Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administrativa a partir del 1 de enero de 2018, anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. y por Impulsora de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V.

[13] Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

(14) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2018	2017
Corto plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	10,337	11,986
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		1	9
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		36	30
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		-	18
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		9	94
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		216	143
	$	10,599	12,280
Largo plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	$	34,245	34,445
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		2,400	2,400
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)		75,603	83,736
	$	112,248	120,581

(7) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(8) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.
(9) Derivado por servicios de nómina.

(10) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso F/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.
(11) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.
(12) Derivado de recuperación de gastos incurridos por Fibra Inn 1616 y Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2018	2017
Corto plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	138	439
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)		5,114	5,515
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)		5,548	6,566
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		11,347	6,261
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (4)		2,697	2,362
	$	24,844	21,143
Largo plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	$	35,538	17,769

(8) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.
(9) Servicios de gestión hotelera.
(10) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(11) Servicios de nómina.
(12) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

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

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por $143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por $66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta $50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por $75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviada para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257 . El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se menciona en el tercer y sexto párrafos de este inciso por $24,679 y $93,780, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por $6,910 y $76,011, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por $17,769 en ambos años.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso F/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

(12) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras –

a. El patrimonio del Fideicomiso F/1616 consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso F/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la Internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor ") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por la subsidiaria administradora (AAFI).

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps$11.5257 . El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 11 de los estados financieros consolidados, por $24,679 y $93,780, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por $6,910 y $76,011, respectivamente, así como, un abono en el pasivo por $17,769 en ambos años.

c. El 20 de enero de 2017, la Asamblea General Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus certificados emitidos equivalentes a un monto de $264,611.

d. El 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 20 de enero de 2017. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por un monto de $245,000.

e. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso F/1616, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones , Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.

f. El 26 de Abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 28 de abril de 2017 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que represento $184,544. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por $250,000.

g. El 11 de Mayo de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un Programa de Colocación como Emisor Recurrente de CBFIs con clave de pizarra FINN13 por un período de 5 años por un total de 900,000,000 CBFIs. Durante el mes de julio de 2018, Fibra Inn emitió bajo el amparo de este programa un total de 94,236,874 de CBFIs, equivalentes a $1,016,723, neto de gastos relacionados con la emisión por $29,306. En virtud de lo anterior, se cancela el Programa de Emisor Recurrente autorizado en Asamblea de Tenedores del 19 de Abril de 2016.

h. El 14 de Junio de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobó la modificación del contrato del Fideicomiso F/1616, a fin de modificar la estructura de integración actual del Comité Técnico de manera que se integre en su mayoría por miembros independientes, los cuales serán designados en Asamblea por los Tenedores de CBFIs distintos al Fideicomiso de Fundadores. El Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho de designar al 33.33% de los miembros del Comité Técnico, incluyendo a su presidente, siempre y cuando mantenga la titularidad de, al menos, 37,540,000 CBFIs. La Asamblea de Tenedores requerirá del voto favorable del Fideicomiso de Fundadores para efectuar modificaciones al contrato del Fideicomiso F/1616, llevar a cabo la fusión, liquidación anticipada, escisión o división de CBFIs y efectuar la terminación del estatus de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, y por lo tanto, para deslistar los CBFIs de las bolsas de valores en las que coticen.

i. Durante los ejercicios 2018 y 2017, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 12,188,808 y 2,646,183 CBFIs, respectivamente, por un valor de $140,922 y $30,404, respectivamente, con precio promedio de Ps$11.56 y Ps$11.49 en cada ejercicio por CBFI valuados al momento de la recompra.

j. Durante el mes de septiembre de 2018, Fibra Inn canceló un total de 5,144,958 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2017, y 300,000 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2018 por un monto total de $64,283, estos efectos fueron disminuidos del Patrimonio emitido.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de CBFIs ascendió a 528,811,458 y 440,019,542, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encontraban 869,763,126 y 64,000,000, de CBFIs en tesorería, respectivamente. Los CBFIs en tesorería representan: a) el 11 de mayo de 2018 fueron suscritos 900,000,000 de CBFis de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874, b) el 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso b) anterior y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a. Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $111,025 con un factor de Ps$0.2523 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

b. Con fecha del 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de Ps$0.2500 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de mayo de 2017, correspondiente al período del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017.

c. Con fecha del 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso F/1616, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

d. Con fecha del 26 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de Ps$0.2500 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2017, correspondiente al período del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017.

e. Con fecha del 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de Ps$0.2507 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de noviembre de 2017 a un total de 438,681,459 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de la liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2017 al 30 de septiembre de 2017.

f. Con fecha del 21 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de Ps$0.2518 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2018, a un total de 436,842,959 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

g. Con fecha del 24 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $109,051 con un factor de Ps$0.2511 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2018, a un total de 434,274,584 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2018 al 31 de marzo de 2018.

h. Con fecha del 26 de abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso F/1616, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

i. Con fecha del 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,000 con un factor de Ps$0.2104 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2018, a un total de 522,875,633 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2018 al 30 de junio de 2018.

j. Con fecha del 23 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $94,065 con un factor de Ps$0.1804 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 14 de noviembre de 2018,a un total de 521,160,651 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2018, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio		Patrimonio
2013			
Aportaciones iniciales:			
Aportación en efectivo:			
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$	3,005,363
Aportación en especie:			
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50		1,773,820
			4,779,183
Gastos de emisión			(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		$	4,541,784
2014			
Aportación en efectivo:			
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	$	2,832,162
Gastos de emisión			(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		$	2,750,810
2016			
Aportación en especie:			
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	$	55,500
Total emisión CBFIs en 2016		$	55,500

2018			
Aportación en efectivo:			
94,236,874 CBFIs emitidos	11.10	$	1,046,029
Gastos de emisión			(29,306)
Total emisión CBFIs en 2018		$	1,016,723

Reservas –

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye: reserva por pago de compensación a ejecutivos y compensación a parte relacionada Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP).

El efecto por reserva de compensaciones a ejecutivos se determina de acuerdo con la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*, se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 14.

Durante abril 2018 y diciembre de 2017 fueron liquidadas las compensaciones de diversos ejecutivos y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva está representada por el valor razonable de mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento menos las recompras de CBFIs realizadas por la subsidiaria al valor de mercado del instrumento.

La reserva para pago con CBFIs por compensación a AAP corresponde al 70% de la contraprestación devengada anualmente por la cancelación anticipada del Contrato de Asesoría celebrado entre Fibra Inn y AAP, que será exigible al 2020.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs. Cuando un CBFI es recomprado, la transacción afecta la reserva para recompra debido a que el instrumento nunca deja de estar en circulación en el mercado bursátil (al no entrar en tesorería).

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora

La participación no controladora comprende la aportación del segundo socio en el Fideicomiso CIB/3058, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados del mismo Fideicomiso.

(13) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso F/1616 se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México. Adicionalmente, las subsidiarias CIB/3096; CIB/3097 y CIB/3058, así como, al igual que el Fideicomiso F/1616 califican para ser tratados como entidades transparentes en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto sobre la Renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

		2018	2017
ISR legal	$	1,300	3,873
ISR diferido		6,460	(2,617)
ISR	$	7,760	1,256

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se mencionan a continuación:

		2018	2017
Pasivos acumulados	$	5,064	3,366
Beneficio a los empleados		85	85
Equipo de oficina y equipo de cómputo		20	-
Total de activo diferido		5,169	3,451
Equipo de transporte		425	322
Ingresos pendientes de cobro		8,653	578
Total de pasivo diferido		9,078	900
(Pasivo) activo diferido, neto	$	(3,909)	2,551

(14) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

		Beneficios por retiro	
		2018	**2017**
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$	283	295
Costo laboral del servicio actual		(92)	74
Beneficios pagados		(5)	(40)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados		20	(46)
Pasivo neto proyectado	$	206	283

b. Costo reconocido en resultados

		Beneficios por retiro	
Costo del periodo:		**2018**	**2017**
(Beneficio) Costo laboral del servicio actual	$	(111)	52
Intereses sobre la obligación		19	22
(Beneficio) Costo del periodo	$	(92)	74

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

		2018	**2017**
Tasa de descuento		9.00%	7.25%
Incremento salarial	$	5.00%	5.00%
Inflación	$	4.50%	4.50%

c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

		2018	2017
Beneficios de corto plazo	$	32,254	27,870
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y efectivo		4,561	4,561
	$	36,815	32,431

Como se menciona en la nota 1 a partir del 1 de enero de 2017 diversos ejecutivos fueron incorporados en la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización para Fibra Inn. A esta fecha fueron reconocidas las compensaciones a largo plazo convenidas con dicho personal.

- El 13 de diciembre de 2017, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación a largo plazo un pago basado en instrumentos de patrimonio por 91,667 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $999 de los cuales 32,083 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$10.90 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tiene un período de restricción de venta de 2 años.

- Durante el mes de abril de 2018, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 127,945 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $1,631 de los cuales 44,781 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$12.75 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

  Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 reconoció bajo el alcance de IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones* liquidable en patrimonio un importe de $3,842 y $4,276, respectivamente; así como, un monto de $3,450 y $3,472, respectivamente, liquidable en efectivo por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar.

(15) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Los efectos por la aplicación inicial de la IFRS 9 en los instrumentos financieros de Fibra Inn se describen en la nota 5. Debido al método de transición elegido, la información comparativa no ha sido reformulada para reflejar estos nuevos requerimientos.

Categorías de instrumentos financieros-

		Valor en libros 2018	Valor razonable 2018	Valor en libros 2017	Valor razonable 2017
Activos financieros:					
Medidos a costo amortizado:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	644,370	644,370	507,986	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar		75,557	75,557	135,354	135,354
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		122,847	122,847	132,861	132,861
Activos financieros:					
Medidos a valor razonable con efectos en resultados:					
Instrumentos financieros derivados	$	12,171	12,171	-	-
Activos financieros:					
Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales:					
Instrumentos financieros derivados	$	8,864	8,864	38,385	38,385

		Valor en libros 2018	Valor razonable 2018	Valor en libros 2017	Valor razonable 2017
Pasivos financieros:					
Medidos a costo amortizado:					
Proveedores	$	82,029	82,029	69,238	69,238
Acreedores diversos		8,725	8,725	8,169	8,169
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	2,066	2,066	2,066
Cuentas por pagar a partes relacionadas		60,382	60,382	38,912	38,912
Pasivo por obligaciones de deuda		79,575	79,575	6,059	6,059
Anticipos de clientes		4,986	4,986	14,540	14,540
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios		2,967,075	2,948,775	2,844,696	2,831,182

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso F/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo y cuentas por pagar, y obligaciones de deuda, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2018 para FINN15 y 29 de diciembre de 2018 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados se encuentran reconocido a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

		Nivel 1	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
31 de diciembre de 2018					
Activos financieros derivados	$	-	21,035	-	21,035
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	$	(2,948,775)	-	-	(2,948,775)

31 de diciembre de 2017				
Activos financieros derivados	$ -	38,385	-	38,385
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	$ (2,831,182)	-	-	(2,831,182)

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de $2,967,075 (2017: $2,844,696) neta de gastos por $32,925 (2017: $30,654), la cual representó 25% (2017: 24%) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2017: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces. A la fecha Fibra Inn mantiene el 3.0% en cobertura.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso F/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 90% y 66% de la deuda FINN 15 pactada a tasa variable respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		1,000
Sin cambio	100,000*	-
- 100 puntos base		(1,000)

* El saldo total de deuda pactada a tasa variable es por 1,000,000 y se tiene una cobertura contratada por $900,000.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tiene contratado con Citibanamex un instrumento financiero derivado para cubrir 900,0000 (90%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15 por $1,000,000 de tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, el valor razonable de esta cobertura es de $8,864.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo contratados instrumentos financieros derivados para cubrir $1,890,000 (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, los cuales fueron contratados en diferentes fechas.

Como se menciona en la nota 16, durante el mes de febrero de 2018, Fibra Inn liquidó de manera parcial y anticipada un total de $1,875,350 de su deuda en certificados bursátiles fiduciarios con tasa de interés variable. Debido a esto, Fibra Inn reevaluó la designación de sus instrumentos financieros derivados registrados como coberturas contables, como resultado de su evaluación Fibra Inn ha decidido cancelar la designación de cobertura en ciertos instrumentos financieros derivados y en consecuencia sus efectos fueron reconocidos en el estado de resultados consolidado por $27,535. Los instrumentos se mantendrán hasta su vencimiento.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se encuentran designados como derivados de cobertura:

			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2018**	**2017**
Citibanamex	900,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	8,864	10,133

El vencimiento del derivado es el 27 de septiembre de 2019.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se mantienen a su vencimiento una vez que la administración ha decidido ya no designarlos como derivado de cobertura:

			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2018**	**2017**
Varios (1)	$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$ 596	3,212
Varios (1)	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	475	2,597
Varios (1)	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	1,299	7,097
Santander (2)	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	6,250	11,351
Varios (2)	365,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	3,551	3,995
	$ 990,000		$ 12,171	28,252

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) BBVA Bancomer, Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

		Instrumentos financieros derivados	
		2018	**2017**
Saldo inicial activo (pasivo)	$	38,385	29,145
Porción inefectiva reconocida en resultados		(16,081)	1,076
Efecto por revaluación en otros resultados integrales		(1,269)	8,164
	$	21,035	38,385

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

	2018	**2017**
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	1,409	2,692
Pasivos financieros	(946)	(884)
Posición financiera	463	1,808

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2018	**2017**
Dólar estadounidense	19.6566	19.7354

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% ($2 pesos por U.S. dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ 10%	10,014	910
Sin cambio	9,104	-
- 10%	8,194	(910)

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por tipo de cliente:

		2018	2017
Clientes empresariales	$	30,835	66,063
Tarjetas de crédito		3,067	8,138
Agencias de viajes		37,571	29,290
Líneas aéreas		2,893	16,344
	$	74,366	119,835

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

		Bruto 2018	Deterioro 2018	Bruto 2017	Deterioro 2017
Al corriente	$	26,404	(611)	51,135	-
Vencido de 0 a 30 días		7,090	(703)	4,477	-
Vencido de 31 a 120 días		12,716	(846)	8,753	-
Vencido de 121 a 180 días		4,346	(453)	10,296	-
Vencido a más de 180 días		23,810	(2,840)	45,174	(452)
	$	74,366	(5,453)	119,835	(452)

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 dias registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2017: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces. A la fecha Fibra Inn mantiene el 3.0% en cobertura.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2018:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	82,029	-
Acreedores diversos		8,725	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		24,844	35,538
Pasivo por obligaciones de deuda		79,575	-
Deuda financiera de certificados bursátiles		-	2,967,075
	$	197,239	3,002,613

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo fijo y variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés fijan y variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2018				
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$	-	-	2,967,075
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado		260,745	505,926	1,207,488

(16) Deuda a largo plazo-

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente por un monto hasta de $177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el párrafo anterior, por $123,000, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a $300,000. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado. Durante 2018 no se ha dispuesto la línea de crédito.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta $200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir $1,000 del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por $200,000. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por $1,000 al momento de la contratación de la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por $2,000,000 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. La deuda pública estuvo representada por $1,974,596 neto de gastos por $25,404. Dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 993 puntos base, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de $1,875,350. El monto total actualizado de la emisión FINN15 representa $1,000,000 emitidas el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por $23,133, de los cuales $16,492 corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de $1,875,350 y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior..

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses devengados y no pagados ascienden a $79,575 y $6,059, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

		2018	2017
Certificados bursátiles	$	3,000,000	2,875,350
Menos gastos		(32,925)	(30,654)
	$	2,967,075	2,844,696

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

		2018	2017
Saldo inicial	$	2,875,350	2,875,350
Liquidación de deuda con efectivo		(1,875,350)	-
Emisión de deuda con certificados bursátiles		2,000,000	-
	$	3,000,000	2,875,350

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos por intereses generados por la deuda representan $238,456 y $200,441, respectivamente.

(17) Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2018 y 2017 son como sigue:

Denominador (Miles de CBFIs)		2018	2017
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básica [1]	$	473,383	439,604
Más: CBFIs potencialmente dilutivos [2]		14,000	14,000
Promedio ponderado de CBFIs en circulación - -diluida		487,383	453,604
Numerador			
Pérdida neta consolidada		(497,275)	(592,083)
Participación no controladora		(378)	-
Participación controladora - básica y diluida		(496,897)	(592,083)

(1) El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2018 y 2017 representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el Fondo de Recompra y las compras de CBFIs realizadas por Administradora de Activos Fibra Inn para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

(2) Los CBFIs potencialmente dilutivos representan los CBFIs emitidos para el pago por la internalización mencionada en la nota 11 por un total de 14,000,000.

Las pérdidas por CBFIs básicas y diluidas se muestran a continuación:

	2018	2017
Pérdida por CBFI por acción básica	(1.05)	(1.35)
Pérdida por CBFI diluida	(1.02)	(1.31)

(18) Compromisos-

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

Año	Total
Menos de 1 año	$ 57,301
De 1 a 5 años	318,032
Más de 5 años	713,056
	$ 1,088,389

Los cobros mínimos antes presentados consideran un ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Además, no se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., Operador de Hoteles City Express, S.A. de C.V., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 1% y 8% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $240,708 y $220,009 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

c. Adquisiciones de propiedades

Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, ejercido durante el 2016, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compraventa.

d. Litigios

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

f. Contratos

Como se menciona en la nota de Eventos relevantes, Fibra Inn ha tomado la decisión de migrar a una nueva versión de la herramienta SAP. La nueva versión S4/HANA almacena información en la nube y es mucho más interactiva y funcional, adicionalmente que reduce significativamente los costos de mantenimiento. La inversión esperada asciende a $19,609, considerando obligaciones contractuales y gastos de capacitación.

(19) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Fibra Inn tiene operaciones en cuatro segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

i. Servicio Limitado. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida
ii. Servicio Selecto. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
iii. Servicio Completo. Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
iv. Estancia Prolongada. Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

Durante el año, no se registraron transacciones entre segmentos. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso F/1616 descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

Durante 2018, el hotel AC Marriott Guadalajara Expo cambio de servicio completo a servicio limitado por decisiones estratégicas de la administración. La información presentada al 31 de diciembre de 2017 ha sido reformulada para reflejar el cambio en el segmento operativo.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso F/1616 provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

2018		**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$	261,148	1,034,099	614,696	43,576	1,953,519
Ingresos por arrendamiento		2,830	19,138	80,756	514	103,238
Utilidad bruta		81,010	399,771	248,330	14,341	743,452
Propiedades, mobiliario y equipo, neto		943,048	5,109,078	4,323,832	227,474	10,603,432
Gasto por depreciaciones		34,841	130,870	102,831	4,293	272,835

2017		**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$	272,978	915,392	622,081	50,867	1,861,318
Ingresos por arrendamiento		2,595	15,863	72,120	634	91,212
Utilidad bruta		77,996	324,737	248,626	19,173	670,532
Propiedades, mobiliario y equipo, neto		1,318,376	5,019,593	3,942,861	279,517	10,560,347
Gasto por depreciaciones		38,568	110,292	84,968	4,330	238,158

(20) Hechos posteriores-

i. El 10 de enero de 2019, mediante el fideicomiso CIB/3096, se firmó un contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas respecto al hotel The Westin Monterrey Valle. Del precio anteriormente convenido en la promesa de compra venta, fueron negociados $40,000 adicionales para el precio final de la transacción , para un total de $740,000. Se estipula un precio base contingente de $700,000 sujeto a la operación futura. Una vez que el hotel se encuentre en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar una parte variable según se cumplan las condiciones negociadas y el vendedor podrá ejercer el cobro del precio variable dentro de los primeros 4 años o se cumplan 4 años a partir de 1 de mayo de 2019. Al 29 de marzo ya se cumplió una de las cláusulas suspensivas del contrato relativo a la obtención del permiso de no competencia de la COFECE. Del 1 de enero al 1 de abril de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de $430,000 que forman parte del precio final.

ii. El 10 de enero de 2019, se modificó y reexpresó el Fideicomiso Irrevocable 1451028243 al que Fibra Inn aportó con anterioridad una cantidad de $27,300 el 9 de septiembre de 2016 con la finalidad de desarrollar el hotel Marriott Monterrey Aeropuerto. El contrato del fideicomiso se modificó para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión derivada y material de los inmuebles y área del hotel. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey.

iii. El 24 de enero de 2019, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación un pago basado en instrumentos de patrimonio por 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $944 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$9.44 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tiene un período de restricción de venta de 2 años.

iv. El 25 de febrero de 2019, se llevó a cabo un convenio modificatorio y de reexpresión total al Fideicomiso CIB/3097, bajo esta modificación y reexpresión Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, esta cesión incluye el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel. Derivado de esta cesión, el nuevo socio se obliga a pagar al Fideicomiso CIB/3097 un monto de $111,100 que representa un derecho de cobro para Fibra Inn, en este mismo acto, Fibra Inn aporta al patrimonio este derecho de cobro.

v. El 12 de febrero de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de $200,000 de la línea de crédito contratada con BBVA Bancomer bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 16. Al 1 de abril de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.

vi. Con fecha del 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $93,733 con un factor de Ps$0.1806 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2019, a un total de 518,993,783 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

vii. El 8 de marzo de 2019, Fibra Inn firmó un Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión del Fideicomiso CIB/3058, bajo esta modificación y reexpresión el Fideicomiso reconoce un tercer Fideicomitente y Fideicomisario con una aportación inicial de $1,364 más la cantidad de $3,508 por concepto de erogaciones realizadas previo a la firma de este convenio mismos que formarán parte del patrimonio de este Fideicomiso, sin modificar las cláusulas significativas previamente existentes.

viii. El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de $100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 16. Al 1 de abril de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.

ix. Del 1 de enero de 2019 al 1 de abril de 2019, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,085,782 por un valor de $9,557 con precio promedio de Ps$8.80 por CBFI valuados al momento de la recompra.

(21) Nuevas normas y enmiendas a las IFRS no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2018.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra Inn mantiene contratos de arrendamiento en los que opera como arrendador, los cuales mantendrán su clasificación como operativos bajo los nuevos requerimientos de la IFRS 16 *Arrendamientos*.

Fibra Inn tiene arrendamientos financieros contratados como arrendatario y estima que el efecto por adopción de esta norma asciende a $4,793 relacionado principalmente a la renta de equipos de transporte que son utilizados, como parte de la operación hotelera.

Enmienda a la IFRS 9, Instrumentos financieros

En 2017, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió una mejora a las IFRS 9 Instrumentos financieros cuya entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2019 con aplicación retrospectiva, esta aplicación retrospectiva pudiera no aplicarse bajo ciertos requerimientos contenidos en párrafos transitorios de la IFRS 9. Estas modificaciones se relacionan con los requerimientos de la IFRS 9 para la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros que contengan características de pago anticipado con compensación negativa que ahora podrán medirse al costo amortizado o al valor razonable a través de resultados integrales si cumplen con los requerimientos de la IFRS 9. Asimismo, requiere realizar una nueva evaluación de la clasificación de los activos y pasivos bajo los nuevos requerimientos, lo anterior, pudiera dar como resultado una nueva clasificación de los activos y pasivos financieros que se encuentren actualmente clasificados como medidos al costo amortizado, valor razonable con cambios en el estado de resultados o valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los cambios en la clasificación deberán ser aplicados de manera retrospectiva.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de esta enmienda, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2019.

Enmiendas a las IFRS, ciclo 2015-2017

En diciembre de 2017, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió el documento de mejoras anuales a las IFRS por el ciclo 2015-2017. Dicho documento realiza modificaciones a cuatro IFRS cuya entrada en vigor será efectiva desde el 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida.Las modificaciones realizadas se resumen a continuación:

- IFRS 3: Combinaciones de negocios: Una empresa vuelve a medir su participación anterior en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.

- IFRS 11 Acuerdos conjuntos: Una empresa no vuelve a medir su participación anterior en una operación conjunta cuando obtiene el control conjunto del negocio.

- IAS 12 Impuestos a la utilidad: Una compañía contabiliza todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de dividendos de la misma manera en que fueron reconocidos los dividendos ya sea en el estado de resultados, otros resultados integrales o en el patrimonio.

- IAS 23 Costos por préstamos: Una compañía trata como parte de los préstamos generales cualquier préstamo originalmente hecho para desarrollar un activo cuando el activo está listo para su uso o venta prevista.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de estas modificaciones, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2019.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616
(DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Con el Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de los CBFIs

Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de propiedades, mobiliario y equipo: $10,560,347 (Ver notas 5 y 9 a los estados financieros consolidados)	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2017, la Administración del Fideicomiso decidió modificar la política contable de valuación de los hoteles (terreno y edificios, incluyendo mobiliario y equipo) de costo histórico por el de valor mercado, reconociendo un superávit por revaluación en el patrimonio de los fideicomitentes por $2,802,541 y un gasto por deterioro de hoteles por $584,532 en resultados. Al 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso presenta una inversión de $10,560,347 en propiedades, mobiliario y equipo, neto que representan el 91% del total de los activos. Las propiedades están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana. La determinación del valor razonable se realizó a través de un modelo interno bajo el método de flujos de efectivo descontado a 10 años por cada hotel (unidad generadora de efectivo ("UGE"), y evaluado por un valuador independiente externo. La determinación del método de flujo de efectivo descontado es compleja e implica juicios significativos por parte de la Administración. La valuación es basada en supuestos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, tarifa diaria promedio, ingresos promedio por habitación disponible, inflación promedio, y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor de mercado de los hoteles. Consecuentemente, identificamos la valuación de las propiedades, mobiliario y equipo como una cuestión clave de la auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente: • Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del módulo del activo fijo. • Inspeccionamos la aprobación del valor de mercado determinado por parte del Comité Técnico. • Mantener discusiones con el experto valuador independiente para analizar los supuestos y método de flujo de efectivo descontado utilizado para determinar el valor de mercado de los hoteles. • Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para apoyarnos en la evaluación de: ➢ los supuestos clave utilizados por la administración para determinar el valor de mercado de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo y la tasa de capitalización utilizada para el periodo terminal. ➢ la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos. ➢ si la metodología y valuación correspondiente fueron realizados de acuerdo con NIIF. • Comparamos una muestra de datos relevantes utilizados en el modelo de flujo de efectivo descontado, como la tarifa promedio diaria, ocupación, ingreso por habitación y datos del hotel, contra el reporte hotelero y base de proyecciones de la Administración.

	• Con base al modelo de valuación, y los supuestos utilizados por la administración recalculamos el valor de mercado de cada uno de los hoteles. • Cotejamos los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro en resultados y superávit por evaluación en el patrimonio, así como las revelaciones incluidas a las notas a los estados financieros consolidados por cambio en políticas contables e incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, a 2 de abril de 2018.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

Activo	**Notas**		**2017**	**2016**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$	507,986	849,077
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7		135,354	147,133
Pagos anticipados			17,692	16,755
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13		12,280	12,699
Impuesto al valor agregado por recuperar			31,992	310,387
Impuestos por recuperar y otros			4,702	13,420
Total del activo circulante			710,006	1,349,471
Instrumentos financieros derivados	17		38,385	29,145
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13		120,581	36,845
Anticipos para compra de propiedades	10		126,888	104,274
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	9		10,560,347	8,210,548
Impuestos a la utilidad, diferidos	15		2,551	-
Activos intangibles y otros activos	12		68,976	60,149
		$	11,627,734	9,790,432
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Proveedores		$	69,238	90,083
Acreedores diversos			8,169	1,061
Impuestos por pagar			12,585	10,125
Pasivo por adquisición de inmuebles	11		2,066	7,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13		21,143	29,586
Pasivo por obligaciones de deuda	18		6,059	4,999
Anticipo de clientes			14,540	7,394
Total del pasivo circulante			133,800	150,544
Deuda financiera por certificados bursátiles	18		2,844,696	2,836,654
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13		17,769	-
Beneficios a los empleados	16		283	295
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	13d		3,472	-
Impuestos a la utilidad, diferidos	15		-	66
Total del pasivo			3,000,020	2,987,559
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	14		5,886,250	6,327,290
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	13d y 14		77,663	-
Reserva para recompra de CBFIs	14		214,596	-
Superávit por revaluación de propiedades	9,14		2,802,541	-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17		37,405	29,241
Resultados acumulados	14		(390,741)	446,342
Total del patrimonio de los fideicomitentes			8,627,714	6,802,873
		$	11,627,734	9,790,432

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	Notas	2017	2016
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 1,861,318	1,707,452
Arrendamiento de inmuebles	13	91,212	90,101
Total de ingresos		1,952,530	1,797,553
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		501,274	439,199
Administración		317,705	289,811
Estimación para cuentas de cobro dudoso	7	42,578	2,013
Publicidad y promoción		102,071	102,127
Energéticos		117,682	100,191
Mantenimiento preventivo		79,194	74,459
Regalías		121,494	109,673
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		1,281,998	1,117,473
Utilidad bruta		670,532	680,080
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		13,619	13,852
Seguros		5,939	6,688
Honorarios del asesor	13	93,780	64,262
Gastos corporativos de administración		84,845	36,741
Depreciación y amortización	9 y 12	249,188	220,244
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	9	30,289	7,716
Deterioro de propiedades	9	584,532	42,087
Mantenimiento mayor		14,084	8,463
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	13 d	7,748	3,630
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		24,945	14,931
Otros ingresos, neto		(12,656)	(7,534)
Total de otros costos y gastos		1,096,313	411,080
(Pérdida) utilidad de operación		(425,781)	269,000
Gastos por intereses, neto		158,954	137,293
Pérdida cambiaria, neta		6,092	5,608
Gastos financieros		165,046	142,901
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(590,827)	126,099
Impuestos a la utilidad	15	1,256	1,764
(Pérdida) utilidad neta consolidada		$ (592,083)	124,335
(Pérdida) Utilidad básica por CBFI*		(1.35)	0.28
(Pérdida) Utilidad diluida por CBFI*		(1.31)	0.25
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	14	$ 439,604,036	440,019,542

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	Nota		2017	2016
(Pérdida) utilidad neta consolidada		$	(592,083)	124,335
Partidas de utilidad integral:				
Superávit por revaluación de propiedades	9		2,802,541	-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17		8,164	34,402
Total de utilidad integral		$	2,218,622	158,737

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2015		$ 6,671,290	51,870	-	-	(5,161)	322,007	7,040,006
Reembolso a tenedores de CBFIs	14	(399,500)	-	-	-	-	-	(399,500)
Pago basado en acciones liquidable en patrimonio	13 d	-	3,630	-	-	-	-	3,630
Acciones liquidadas con patrimonio	14	55,500	(55,500)	-	-	-	-	-
Utilidad integral		-	-	-	-	34,402	124,335	158,737
Saldos al 31 de diciembre de 2016		6,327,290	-	-	-	29,241	446,342	6,802,873
Reembolso a tenedores de CBFIs	14	(441,040)	-	-	-	-	-	(441,040)
Reserva para la recompra de CBFIs	14	-	-	245,000	-	-	(245,000)	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	13 d	-	3,278	-	-	-	-	3,278
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio	14	-	(1,626)	-	-	-	-	(1,626)
Recompra de CBFIs	14	-	-	(30,404)	-	-	-	(30,404)
Reserva para pago con CBFIs	14	-	76,011	-	-	-	-	76,011
Utilidad integral		-	-	-	2,802,541	8,164	(592,083)	2,218,622
Saldos al 31 de diciembre de 2017		$ 5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	(390,741)	8,627,714

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	Nota		2017	2016
Actividades de operación:				
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		$	(590,827)	126,099
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	9 y 12		249,188	220,244
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	9		30,289	7,716
Deterioro de propiedades	9		584,532	42,087
Estimación para cuentas de cobro dudoso	7		42,578	2,013
Amortización de costos capitalizados de la deuda en certificados bursátiles fiduciarios			8,042	6,002
Intereses de deuda	18		210,303	156,212
Intereses ganados			(51,349)	(19,223)
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP			93,780	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	13 d		7,748	3,630
Actividades de operación			584,284	544,780
Clientes y otras cuentas por cobrar	7		(25,954)	14,897
Partes relacionadas, neto	13		(91,760)	68,931
Pagos anticipados			(937)	13,937
Impuesto al valor agregado por recuperar			278,395	88,512
Proveedores y otras cuentas por pagar			(6,591)	(44,491)
Impuestos por pagar			2,460	(8,348)
Beneficios a empleados	16		(12)	43
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación			739,885	678,261
Actividades de inversión:				
Anticipo para compra de propiedades	10		(22,614)	(110,253)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	9		(407,695)	(830,657)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	9		2,228	2,911
Adquisición de activos intangibles	12		(13,917)	(29,549)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	13		-	(11,877)
Incremento en otros activos			(5,940)	-
Intereses cobrados			51,349	19,223
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(396,589)	(960,202)
Actividades de financiamiento:				
Préstamos recibidos	18		-	250,000
Préstamos pagados	18		-	(350,000)
Comisiones bancarias e intereses pagados	18		(210,319)	(148,521)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	18		-	994,545
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio			(2,624)	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras			(30,404)	-
Gastos por emisión de deuda	18		-	(12,257)
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	14		(441,040)	(399,500)
Flujo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento			(684,387)	334,267
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			(341,091)	52,326
Efectivo al inicio del año	6		849,077	796,751
Efectivo al final del año	6	$	507,986	849,077

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra Inn" 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"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de infraestructura en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") mexicano ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de una FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya 605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría era de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato, como se menciona en la sección de Eventos Relevantes y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.

ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2016 con una vigencia de 5 años.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, y en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Fibra Inn reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfieren a Operadora México.

c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos al hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

   El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es la existencia de una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de renta de los distintos hoteles.

   Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación de todas las cantidades derivadas de la operación y explotación de espacios y pago de sus obligaciones. Los ingresos distintos a hospedaje a partir de la modificación del contrato son reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con Operadora México con las mismas condiciones prevalecientes.

Eventos relevantes-

1. El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn anunció la inversión en el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual forma parte de la estrategia de crecimiento a través de la Fábrica de Hoteles. Para dicho desarrollo externo a la Fibra, el Fideicomiso firmó un contrato de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company S.À. de R.L. para utilizar la marca JW Marriot. El Fideicomiso realizó un depósito de $55,550 para la firma del contrato de promesa de compraventa.

2. El 21 de abril de 2016, Fibra Inn formalizó la adquisición del hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua a un precio de $113,752, más $17,906 de impuestos, gastos de adquisición e impuesto al valor agregado ("IVA") correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de los fondos de la emisión de deuda bursátil. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, el Fideicomiso planea maximizar su retorno destinando $110,400 para una conversión de marca a Holiday Inn y $57,200 para la construcción de 51 habitaciones adicionales, actualmente en proceso de conversión.

3. Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de $250,000 de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014 de hasta $2,300,000 con vigencia de 54 meses. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles del Fideicomiso. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE a 28 días más 2.5%. El 25 de octubre de 2016, se realizó la liquidación contractual de esta línea de crédito y el pasivo remanente por $350,000 con los recursos mencionados en el inciso posterior 8.

4. En junio de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriott, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel fue firmado el 1 de septiembre de 2015, pero Fibra Inn formalizó su adquisición el 3 de junio de 2016, hasta que concluyó la construcción de dicho hotel. El precio pagado por dicha adquisición fue de $234,404 más $33,802 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario.

5. El 5 de julio de 2016, Fibra Inn informó que recibió una devolución del IVA correspondiente a $62,100, dicho monto incluye una actualización por $123. El IVA fue pagado con relación a la adquisición de tres hoteles, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua y Hampton Inn by Hilton Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades.

6. El 4 de agosto de 2016, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León. Fibra Inn informó su adquisición el 17 de octubre de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de $65,500 más $9,860 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

7. El 19 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó la cantidad de $27,300 a un Fideicomiso Irrevocable para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles, el cual se encargará de desarrollar y urbanizar un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey que será escriturado a favor de Fibra Inn al término de la urbanización, para construir un hotel Marriott bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles mediante la atracción de inversionistas terceros. La inversión total estimada de dicho desarrollo será aproximadamente de $328,000. Fibra Inn adicionalmente pagó $1,200 de gastos de adquisición y planea invertir $10,700 para el pago de franquicia y trabajos de diseño.

8. El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió deuda bursátil en Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de $1,000,000 al amparo de su programa de hasta $5,000,000. Esta reapertura de la emisión FINN 15, en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a tasa variable equivalente a TIIE de 28 días más 110 puntos base – la cual considerando que se colocó a descuento respecto del valor nominal de los títulos emitidos equivale a TIIE de 28 días más 130 puntos base – a un plazo de 5 años, y con pago del principal al vencimiento. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera bursátil fueron destinados al pago de $350,000 de la deuda bancaria vigente a esa fecha, así como al pago de las comisiones correspondientes; además, se utilizan tanto para la inversión en hoteles del portafolio como para la inversión en hoteles nuevos.

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

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

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por $143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por $66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles de hasta $50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "Fábrica de Hoteles", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por $75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviada para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de $11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se menciona en el tercer y sexto párrafos de este numeral por $93,780 que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por $76,011 y un abono en el pasivo por $17,769.

10. En diciembre de 2016, Fibra Inn recibió una devolución del IVA correspondiente a $89,951 dicho monto incluye una actualización por $1,958. El IVA fue pagado en relación con las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.

11. A partir del 1 de enero de 2017 y como se menciona en el inciso 9, diversos ejecutivos fueron incorporados a la nómina de Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización aprobado el 11 de noviembre de 2016, y que consiste en terminar anticipadamente el contrato de prestación de servicios con el asesor.

12. Conforme a la modificación de la legislación legal fiscal aplicable realizada en diciembre 2016, el 20 de enero de 2017, Fibra Inn obtuvo la aprobación de la Asamblea de Tenedores, de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos equivalentes a un monto de $264,611. El objetivo del fondo de recompra será el beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El 28 de abril de 2017, fue cancelado el fondo de recompra de CBFIs propios mencionado previamente, el cual se sustituyó por un nuevo fondo de recompra por la cantidad de $245,000. Lo anterior, para dar cumplimiento a la ley en cuanto a la cancelación o recolección de CBFIs recomprados después de un año y así poder autorizar un nuevo monto en cada Asamblea Anual Ordinaria.

13. El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Se realizó la remodelación de 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local.

14. El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico aprobó la emisión de deuda bursátil mediante Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs); la cual fue emitida a tasa fija hasta por $2,000,000 a un plazo de hasta 10 años representando la emisión de 20 millones de CBFs con clave de pizarra FINN18, la cual se llevó a cabo el 15 de febrero de 2018. Adicionalmente se autorizó realizar una Oferta Pública de Adquisición de los certificados bursátil de deuda FINN15 por hasta $1,875,350. Al término de etas operaciones simultáneas, el saldo final de deuda bursátil emitida asciende a $3,000,000.

15. Durante el 2017, Fibra Inn recibió devoluciones de IVA por un total de $161,871, dicho monto incluye actualizaciones por $5,065. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso fueron usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.

16. Durante el ejercicio 2017, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 2,646,183 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $30,404. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 437,373,359 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $214,596.

17. Durante el ejercicio 2017 y 2016 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 14 de estos estados financieros consolidados.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 2 de abril de 2018, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

Bases de presentación-

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a) instrumentos financieros derivados;
b) las propiedades, mobiliario y equipo;
c) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra Inn:

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

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn revaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" no se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

(b) Propiedades, mobiliario y equipo-

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las propiedades, mobiliario y equipo se registraron inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser neteada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

El monto de superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en caso de que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

(c) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

(d) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

(e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada período sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

(f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(h) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(i) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

(j) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(k) Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de gradiente sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFI en circulación durante el año.

La utilidad diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las acciones en tesorería están representadas por 64,000,000 y 50,000,000, respectivamente.

(m) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(n) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Inn más los pasivos incurridos por Fibra Inn con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Inn a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad, por lo tanto, el análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro de cada una de las partidas que integran la cartera de clientes basado en las tendencias históricas de cobranza.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria de Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Cambio en política contable-

Fibra Inn se establece como un vehículo de inversión de bienes raíces y es su interés proporcionar a los tenedores una clara apreciación del valor de mercado de sus inversiones, de tal forma que les permita obtener información confiable y reflejando la realidad económica de la entidad, por lo que evaluó la necesidad de modificar la política contable de valuación de propiedades, mobiliario y equipo de costo histórico por valor de mercado, considerando todas las ventajas competitivas en el mercado de FIBRAS en México.

El reconocimiento inicial del valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, es un es un cambio en política contable con tratamiento de revaluación conforme a la IAS 16 por lo que los efectos se reconocieron sin reformular ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un incremento neto en sus propiedades, mobiliario y equipo por $2,218,009; un incremento al superávit por revaluación de propiedades por $2,802,541 y un gasto por deterioro de activos por $584,532 el cual se reconoció dentro de los gastos de operación.

A continuación, se presenta la distribución de los efectos de la revaluación por segmento:

		Deterioro	Superávit
Servicio limitado	$	73,505	290,504
Servicio selecto		282,609	1,122,929
Servicio completo		205,412	1,256,129
Estancia prolongada		-	132,979
Terreno		23,006	-
	$	584,532	2,802,541

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

		2017	2016
Efectivo en bancos	$	76,489	186,878
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)		431,497	655,135
		507,986	842,013
Efectivo restringido		-	7,064
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	507,986	849,077

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2017 y 2016, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por $3,275 correspondiente al *escrow* de la adquisición del hotel Best Western como se menciona en la nota 8, adicionalmente incluye $3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria. Durante el ejercicio 2017 el efectivo restringido fue liquidado.

(7) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

		2017	2016
Clientes por servicios hoteleros	$	119,835	147,448
Otras cuentas por cobrar		15,971	1,698
		135,806	149,146
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(452)	(2,013)
	$	135,354	147,133

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

		2017	2016
Saldo inicial	$	2,013	-
Incrementos		42,578	2,013
Disminuciones		(44,139)	-
Saldo final	$	452	2,013

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo un análisis de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de clientes en el cual se determinaron saldos de cobro dudoso por $ 42,578 que fueron reconocidos como incobrables en gastos de operación.

(8) Hoteles adquiridos-

Durante 2017 Fibra Inn no realizó adquisiciones de hoteles. Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2016 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de 2 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez	21 de abril de 2016	$ 113,752
Best Western Valle Real	13 de octubre de 2016	65,500
		$ 179,252

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de un hotel de reciente construcción como se menciona en la nota 1, y que por lo tanto no tenía historia de operación hotelera como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Courtyard by Marriott Chihuahua	3 de junio de 2016	$ 234,404

A la fecha de adquisición, el valor de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Total
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez	$ 28,438	76,089	9,225	113,752
Best Western Valle Real	17,030	43,207	5,263	65,500
Courtyard by Marriott Chihuahua	58,601	157,051	18,752	234,404
	$ 104,069	276,347	33,240	413,656

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos en operación y contabilizados como adquisición de negocios del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez y Best Western Valle Real es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de dichos hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles de $6,361, fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

La adquisición del hotel Courtyard by Marriott, Chihuahua fue contabilizada como una compra de activo fijo y los costos de adquisición de $5,674 fueron capitalizados como parte de la compra.

Se tiene establecido un fondo de garantía de $3,275 por la adquisición de Best Western Valle Real. El fondo de garantía fue constituido por vicios ocultos que pudieran surgir en la propiedad durante los 6 meses siguientes a la fecha de adquisición y el cual fue depositado en un *escrow* en favor del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2017, el fondo de garantía se encuentra liquidado.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos en operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron $23,754 y $8,011, respectivamente, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Si los hoteles adquiridos en operación hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, hubiesen sido por $45,562 y $15,714, respectivamente.

(9) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

		2017	2016
Terrenos	$	2,139,135	1,511,059
Edificios		7,577,839	5,567,440
Componentes de edificios		438,193	541,814
Maquinaria y equipo		337,783	387,845
Mobiliario y equipo		469,683	525,950
		10,962,633	8,534,108
Menos depreciación acumulada		(1,031)	(518,472)
Menos deterioro de propiedades		(584,532)	(42,087)
		10,377,070	7,973,549
Construcciones en proceso		183,277	236,999
	$	10,560,347	8,210,548

Como se menciona en la nota 5, al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn modificó el método de valuación de sus propiedades de costo histórico por el modelo de revaluación. Los efectos de dicho cambio se registraron por rubro de propiedades como sigue:

		Deterioro	Superávit
Terreno	$	135,583	628,076
Edificio		425,943	2,174,465
Construcciones en proceso		23,006	-
	$	584,532	2,802,541

Los valores razonables fueron preparados por valuadores externos independientes de acuerdo con la IFRS 13, "Medición del Valor Razonable" y se determinaron como sigue:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, 60% de ocupación promedio, inflación promedio de 5.5%, entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.5% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización "cap rate" de 9% que está basada en transacciones comparables del mercado así como un reporte de analistas.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos califican además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable que se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, cambios gubernamentales y cambios significativos requeridos por las marcas. Se tiene establecido la creación de un Comité de Planeación y Estrategia quien analizará el cumplimiento de los objetivos a largo plazo y establecerá los planes de acción en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo

La administración ha determinado que la tasa de descuento es la variable más sensible y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando un rango de tasas que osciló entre 11.0% y 11.5% , al 31 de diciembre de 2017, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	Saldo	Efecto en valor razonable
+ 50 puntos base		(308,523)
Sin cambio	10,373,424	-
- 50 puntos base		321,700

Al cierre del ejercicio 2016 fue reconocido un cargo por el deterioro de un hotel por $42,087 y registrado en los resultados de operación. El deterioro se origina principalmente por los cambios en el mercado por las preferencias de los clientes. Conforme a la IAS 36, para determinar el valor en uso de la propiedad, el Fideicomiso utilizó flujos descontados que incluyen crecimientos del 6% promedio anual. La tasa de descuento utilizada es de 10.6% y el valor de rescate de la propiedad se determinó a una tasa de capitalización del 9.5%.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se realizaron remodelaciones a hoteles por $220,146 y $494,563, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2017, se capitalizó la inversión por conversión de marca de un hotel por $183,110. Durante 2017 y 2016, se dieron de baja activos por $32,517 y $10,627 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por $2,228 y $2,911 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

El costo de las propiedades incluye $36,938 y $19,761 de costos de intereses capitalizados durante 2017 y 2016, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones de conversión de marca y remodelaciones de los hoteles actuales.

Como se menciona en la nota 18, el 11 de octubre de 2016 Fibra Inn firmó un contrato de crédito, donde, entre otras cláusulas, se constituye en garantía de la línea de crédito el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que sea ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de enero de 2017 a julio 2017. Al 31 de diciembre de 2017, se encuentran en proceso las negociaciones correspondientes.

El 19 de septiembre de 2017, en Ciudad de México aconteció un sismo; por consecuencia el hotel Holiday Inn México Coyoacán sufrió daños incluyendo el paro de sus operaciones. Estos daños y pérdidas consecuenciales estaban amparados por un seguro de daños del inmueble y pérdidas consecuenciales. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un gasto en los resultados de $32,965 que incluye el costo de restauración de daños del inmueble y los gastos fijos de operación, neto del ingreso estimado por la recuperación del seguro por daños por $14,246 y pérdidas consecuenciales por $2,402.

El movimiento durante los ejercicios de 2017 y 2016 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado		**Saldos al 1 de enero de 2017**	**Adiciones**	**Capitaliza-ciones**	**Bajas**	**Reciclaje de depreciación acumulada**	**Revaluación**	**Saldos al 31 de diciembre de 2017**
Terrenos	$	1,511,059	-	-	-	-	628,076	2,139,135
Edificios		5,567,440	-	209,875	(8)	(373,933)	2,174,465	7,577,839
Componentes de edificio		541,814	13,663	59,891	(6,525)	(170,650)	-	438,193
Maquinaria y equipo		387,845	15,025	61,219	(12,139)	(114,167)	-	337,783
Mobiliario y equipo		525,950	24,243	72,271	(33,590)	(119,191)	-	469,683
Construcciones en proceso		236,999	349,534	(403,256)	-	-	-	183,277
	$	8,771,107	402,465	-	(52,262)	(777,941)	2,802,541	11,145,910

Costo histórico		**Saldos al 1 de enero de 2016**	**Adquisiciones de hoteles**	**Adiciones**	**Capitaliza-ciones**	**Bajas**	**Reclasifica-ciones**	**Saldos al 31 de diciembre de 2016**
Terrenos	$	1,378,461	104,069	11,666	78,182	(2,435)	(58,884)	1,511,059
Edificios		5,172,968	267,215	8,203	135,228	(162)	(16,011)	5,567,440
Componentes de edificio		391,646	9,132	9,615	129,425	(9,957)	11,953	541,814
Maquinaria y equipo		249,209	11,521	13,063	51,172	(2,644)	65,524	387,845
Mobiliario y equipo		379,549	21,719	14,033	119,853	(6,622)	(2,582)	525,950
Construcciones en proceso		367,401	-	383,458	(513,860)	-	-	236,999
	$	7,939,234	413,656	440,037	-	(21,820)	-	8,771,107

El movimiento durante los ejercicios de 2017 y 2016 de depreciación acumulada y deterioro es como sigue:

Depreciación acumulada y Deterioro		Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017
Terrenos	$	-	-	-	135,583	-	135,583
Edificios		282,670	91,265	(2)	425,943	(373,933)	425,943
Componentes de edificios		119,440	56,376	(5,166)	-	(170,650)	-
Maquinaria y equipo		80,705	37,498	(4,036)	-	(114,167)	-
Mobiliario y equipo		77,744	53,019	(10,541)	-	(119,191)	1,031
Construcciones en proceso		-	-	-	23,006	-	23,006
	$	560,559	238,158	(19,745)	584,532	(777,941)	585,563

Depreciación acumulada y Deterioro		Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2015	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reclasifica-ciones	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016
Edificios	$	151,968	88,882	(163)	42,087	(104)	282,670
Componentes de edificio		84,355	46,960	(6,842)	-	(5,033)	119,440
Maquinaria y equipo		39,406	36,226	(918)	-	5,991	80,705
Mobiliario y equipo		40,141	41,727	(3,270)	-	(854)	77,744
	$	315,870	213,795	(11,193)	42,087	-	560,559

(10) Anticipos para compra de propiedades -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de $126,888 y $104,274, respectivamente, que se integran como sigue:

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por $55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó $27,300 a la firma de un Fideicomiso Irrevocable para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por $44,038 y $21,424, respectivamente.

(11) Pasivo por adquisición de inmuebles-

Al 31 de diciembre de 2017 existen pasivos asumidos por gastos relacionados con el desarrollo externo del hotel JW Marriott Monterrey por $2,066.

Al 31 de diciembre de 2016 existen pasivos asumidos por la adquisición del hotel México Plaza Andares, convertido posteriormente a Wyndham Garden Guadalajara por $1,955, gastos relacionados con el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey por $2,066 y un pasivo por $3,275 correspondiente a la adquisición del hotel Best Western Valle Real, convertido posteriormente a Wyndham Garden Monterrey Valle Real, mismo que con fecha de 11 de noviembre de 2017 este pasivo fue liquidado.

(12) Activos intangibles y otros-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

		2017	2016
Activos intangibles, neto	$	63,036	60,149
Depósitos en garantía		5,940	-
	$	68,976	60,149

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

		2017	2016
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$	28,723	20,416
Software		52,445	46,836
		81,168	67,252
Menos amortización acumulada		18,132	7,103
	$	63,036	60,149

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Durante el 2017 y 2016, el Fideicomiso incorporó desarrollos de software que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

(13) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

		2017	2016
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	$	93,780	64,262
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal [2]		448,870	451,470
Renta de edificio [4]		4,706	-
Otros gastos con partes relacionadas		66	-
Ingresos por hospedaje	$	1,635	4,807
Ingresos por arrendamiento de inmuebles [3]		85,876	83,676

[1] Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i), el cual fue cancelado a partir el 1 de enero de 2017, a partir de esa fecha se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V y Fideicomiso Irrevocable No 1765 corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.

(3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

(4) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2017	2016
Corto plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	11,986	8,228
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		9	4,464
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)		-	7
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (3)		30	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		94	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.		143	-
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (3)		18	-
	$	12,280	12,699
Largo plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	$	34,445	34,445
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		2,400	2,400
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)		83,736	-
	$	120,581	36,845

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(3) Derivado por servicios de nómina.

(4) Préstamos a largo plazo que otorga el Fideicomiso con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que lleva a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

(5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2017	2016
Corto plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	439	17,146
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		5,515	5,915
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)		-	2,016
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)		6,566	1,652
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V. (2)		-	1,444
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)		6,261	861
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (5)		2,362	552
	$	21,143	29,586
Largo plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	17,769	-

(1) Servicios de asesoría por administración de activos hasta el 31 de diciembre de 2016 y a partir del 1 de enero de 2017 se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.
(2) Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).
(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(4) Servicios de gestión hotelera.
(5) Servicios de nómina.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

		2017	2016
Beneficios de corto plazo	$	27,870	12,520
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y efectivo		4,561	3,630
	$	32,431	16,150

Hasta el 1 de marzo de 2016, Fibra Inn tenía constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ejecutivos, que consistió en otorgar 3 millones de CBFIs en instrumentos de patrimonio, condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones calificó como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio. El servicio prestado, así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se midieron a su valor razonable, el cual consistió en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de $3,630 en 2016 por concepto de este plan. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs a la entrega de dichos certificados.

Como se menciona en la nota 1 a partir del 1 de enero de 2017 diversos ejecutivos fueron incorporados en la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización para Fibra Inn. A esta fecha fueron reconocidas las compensaciones a largo plazo convenidas con dicho personal. El 13 de diciembre de 2017, Fernando Rocha Huerta, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación a largo plazo un pago basado en instrumentos de patrimonio por 91,667 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de $999 de los cuales 32,083 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps$10.90 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo podrá vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un período de restricción de venta de 2 años.

El Fideicomiso reconoció bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio un importe de $4,276 y un monto de $3,472 liquidable en efectivo en 2017 por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

(14) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación a esa fecha ascendió a 440,019,542 títulos, representando una dilución del 0.61%. Conjuntamente con la operación, el Fideicomiso puso en venta el 35% de esos CBFIs a un precio de $13.26 y el 65% restante se transfirió al Fideicomiso de Control.

c. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso la Internalización de los servicios de asesoría ("la Internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor ") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por AAFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de $11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a $161,360 donde $135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y $26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 1 en la sección de eventos relevantes inciso (9) de los estados financieros consolidados, por $93,780 que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por $76,011 y un abono en el pasivo por $17,769.

d. El 20 de enero de 2017, la Asamblea General Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus certificados emitidos equivalentes a un monto de $264,611.

e. El 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 20 de enero de 2017. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la creación de un nuevo Fondo de Recompra por un monto de $245,000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encontraban 64,000,000 y 50,000,000, de CBFIs en tesorería, respectivamente. El 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso c) anterior y el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

Durante el ejercicio 2017, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 2,646,183 CBFIs por un valor de $30,404 con precio promedio de $11.49 pesos por CBFI valuados al momento de la recompra.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a. Con fecha del 24 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $92,442 con un factor de $0.2115 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de marzo de 2016, correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

b. Con fecha del 20 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $97,280 con un factor de $0.2210 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de mayo de 2016, correspondiente al período del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016.

c. Con fecha del 29 de abril de 2016, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

d. Con fecha del 27 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $99,255 con un factor de $0.2256 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 18 de agosto de 2016, correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016.

e. Con fecha del 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,523 con un factor de $0.2512 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de noviembre de 2016, correspondiente al período del 1 de julio de 2016 al 30 de septiembre de 2016.

f. Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $111,025 con un factor de $0.2523 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

g. Con fecha del 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de $0.25 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de mayo de 2017, correspondiente al período del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017.

h. Con fecha del 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

i. Con fecha del 26 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de $0.25 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2017, correspondiente al período del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017.

j. Con fecha del 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de $0.2507 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de noviembre de 2017 a un total de 438,681,459 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de la distribución, correspondiente al período del 1 de julio de 2017 al 30 de septiembre de 2017.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2017, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio		Patrimonio
2013			
Aportaciones iniciales:			
Aportación en efectivo:			
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$	3,005,363
Aportación en especie:			
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50		1,773,820
			4,779,183
Gastos de emisión			(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		$	4,541,784
2014			
Aportación en efectivo:			
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	$	2,832,162
Gastos de emisión			(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		$	2,750,810
2016			
Aportación en especie:			
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	$	55,500
Total emisión CBFIs en 2016		$	55,500

Reservas -

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye: reserva por pago de compensación a ejecutivos y compensación a parte relacionada AAP.

El efecto por reserva de compensaciones a ejecutivos se determina de acuerdo con la IFRS

2, "Pagos Basados en Acciones", se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 13 d.

El 13 de marzo de 2016, y el 13 de diciembre de 2017 fueron liquidadas las compensaciones de diversos ejecutivos y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2017, la reserva está representada por el valor razonable de mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento menos las recompras de CBFIs realizadas por la subsidiaria al valor de mercado del instrumento.

La reserva para pago con CBFIs por compensación a AAP corresponde al 70% de la contraprestación devengada anualmente por la cancelación anticipada del Contrato de Asesoría celebrado entre Fibra Inn y AAP, que será exigible al 2020.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada.

(15) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo

previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

		2017	2016
ISR legal	$	3,873	1,834
ISR diferido		(2,617)	(70)
ISR	$	1,256	1,764

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se mencionan a continuación:

		2017	2016
Pasivos acumulados	$	3,366	319
Beneficio a los empleados		85	89
Equipo de cómputo		-	9
Total de activo diferido		3,451	417
Equipo de cómputo		322	-
Ingresos pendientes de cobro		578	483
Total de pasivo diferido		900	483
Activo (pasivo) diferido, neto	$	2,551	(66)

(16) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2017	2016
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$ 295	252
Costo laboral del servicio actual	74	62
Beneficios pagados	(40)	(36)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	(46)	17
Pasivo neto proyectado	$ 283	295

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
Costo del periodo:	2017	2016
Costo laboral del servicio actual	$ 52	45
Intereses sobre la obligación	22	17
Costo del periodo	$ 74	62

(17) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2017	Valor razonable 2017	Valor en libros 2016	Valor razonable 2016
Activos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 507,986	507,986	849,077	849,077
Clientes y otras cuentas por cobrar	135,354	135,354	147,133	147,133
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	132,861	132,861	49,544	49,544
Activos financieros:				
Medidos a valor razonable:				
Instrumentos financieros derivados	$ 38,385	38,385	29,145	29,145

	Valor en libros 2017	Valor razonable 2017	Valor en libros 2016	Valor razonable 2016
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Proveedores	$ 69,238	69,238	90,083	90,083
Acreedores diversos	8,169	8,169	1,061	1,061
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	2,066	7,296	7,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	38,912	38,912	29,586	29,586
Pasivo por obligaciones de deuda	6,059	6,059	4,999	4,999
Anticipos de clientes	14,540	14,540	7,394	7,394
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	2,844,696	2,831,182	2,836,654	2,820,968

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito se aproximan a su valor razonable.

Los instrumentos financieros derivados se encuentra reconocido a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 29 de diciembre de 2017.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2017				
Activos financieros derivados	$ -	38,385	-	38,385
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(2,831,182)	-	-	(2,831,182)
31 de diciembre de 2016				
Activos financieros derivados	$ -	29,145	-	29,145
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(2,820,968)	-	-	(2,820,968)

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de $2,844,696 (2016: $2,836,654) neta de gastos por $30,654 (2016: $38,696), la cual representó 24% (2016: $29%) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% (2016: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 66% y 22% de la deuda, respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		9,854
Sin cambio	985,350*	-
- 100 puntos base		(9,854)

* El saldo total de deuda es por 2,875,350 y se tiene una cobertura contratada por $1,890,000.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir $1,890,000 (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En marzo de 2017, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir $1,265,000 (44%) del monto total de certificados bursátiles fiduciarios por $2,875,350. En octubre de 2016, cuando se liquidó la deuda bancaria, se reexpresó el swap que cubría $100,000 de nocional, para cubrir la deuda bursátil con las mismas condiciones y vigencia.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

			Valor razonable Activo (Pasivo)	
Contraparte	**Nocionales**	**Condiciones básicas actuales**	**2017**	**2016**
Varios [1]	$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$ 3,212	3,884
Varios [1]	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	2,597	3,232
Varios [1]	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	7,097	8,698
Santander [2]	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	11,351	13,331
Varios [2]	1,265,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	14,128	-
	$ 1,890,000		$ 38,385	29,145

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) Santander, BBVA Bancomer, Scotiabank y Citibanamex. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

		Instrumentos financieros derivados	
		2017	**2016**
Saldo inicial activo (pasivo)	$	29,145	(5,257)
Porción inefectiva reconocida en resultados		1,076	-
Efecto por revaluación en OCI		8,164	34,402
	$	38,385	29,145

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es:

	2017	**2016**
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	2,692	834
Pasivos financieros	(884)	(872)
Posición financiera	1,808	(38)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2017	**2016**
Dólar estadounidense	19.7354	20.6640

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% ($2 pesos por U.S. dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ 10%	39,241	3,567
Sin cambio	35,674	-
- 10%	32,107	(3,567)

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por tipo de cliente:

		2017	2016
Clientes empresariales	$	66,063	75,205
Tarjetas de crédito		8,138	32,900
Agencias de viajes		29,290	27,076
Líneas aéreas		16,344	12,267
	$	119,835	147,448

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

		Bruto 2017	Deterioro 2017	Bruto 2016	Deterioro 2016
Al corriente	$	51,135	-	79,791	-
Vencido de 0 a 30 días		4,477	-	13,483	-
Vencido de 31 a 120 días		8,753	-	19,094	-
Vencido a más de 120 días		55,470	(452)	35,080	(2,013)
	$	119,835	(452)	147,448	(2,013)

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos por parte del Fideicomiso y prevé un índice de cobertura al servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2017:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	69,238	-
Acreedores diversos		8,169	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		21,143	17,769
Pasivo por obligaciones de deuda		6,059	-
Deuda financiera de certificados bursátiles		-	2,875,350
	$	106,675	2,893,119

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2017				
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	$	-	-	2,875,350
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		179,000	358,000	134,250

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2016				
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	$	-	-	2,875,350
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		179,000	358,000	313,250

(18) Deuda a largo plazo-

Obligaciones bancarias

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de $250,000, adicionales a los $100,000 dispuestos en el 2015, y de la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por $2,300,000.

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada dicha línea de crédito por $2,300,000 con los recursos obtenidos de la deuda bursátil emitida el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contratado de $350,000 y no fue sujeto a penalización por pago anticipado. Las garantías de las propiedades fueron liberadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente por un monto hasta de $177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no ha dispuesto de dicha línea de crédito.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por $22,307, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) FINN15 por $1,875,350 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. La deuda pública estuvo representada por $1,847,852 neto de gastos por $27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021.

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de $1,000,000 al amparo de su programa de hasta $5,000,000. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de $2,875,350 en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento en 2021. Los gastos de emisión representaron $12,257. La emisión se colocó a descuento, con un valor de $99.454467 por título respecto del valor nominal de $100.00 que representa $5,455, por lo cual los CBFs colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 más 130 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los intereses devengados y no pagados ascienden a $6,059 y $4,999, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2017	2016
Certificados bursátiles	$ 2,875,350	2,875,350
Menos gastos	(30,654)	(38,696)
	$ 2,844,696	2,836,654

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

	2017	2016
Saldo inicial	$ 2,875,350	1,875,350
Emisión de deuda con certificados bursátiles	-	1,000,000
	$ 2,875,350	2,875,350

(19) Compromisos-

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

Año		Total
Menos de 1 año	$	49,444
De 1 a 5 años		247,220
Más de 5 años		512,572
	$	809,236

Los cobros mínimos antes presentados consideran un ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Además, no se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., Best Western A.C y Operador de Hoteles City Express, S.A. de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $220,009 y $195,375 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

c. Adquisiciones de propiedades

i. Fibra Inn tiene celebrado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de la huella del edificio en que será construido el hotel JW Marriott Monterrey por $222,200 como se menciona en la nota 10.

ii. Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compraventa.

d. Litigios

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(20) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Fibra Inn tiene operaciones en cuatro segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

i. Servicio Limitado
ii. Servicio Selecto
iii. Servicio Completo
iv. Estancia Prolongada

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

2016		Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$	258,066	823,525	577,906	47,955	1,707,452
Ingresos por arrendamiento		3,637	15,737	70,222	505	90,101
Utilidad bruta		94,461	345,574	216,270	23,775	680,080
Propiedades, mobiliario y Equipo,neto		1,125,399	4,060,455	2,894,270	130,424	8,210,548
Gasto por depreciación		30,578	100,193	79,907	3,117	213,795

2017	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje $	272,978	900,873	636,600	50,867	1,861,318
Ingresos por arrendamiento	2,595	15,222	72,761	634	91,212
Utilidad bruta	77,996	322,588	250,775	19,173	670,532
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	1,318,376	4,664,354	4,298,100	279,517	10,560,347
Gasto por depreciación	38,568	105,795	89,465	4,330	238,158

(21) Hechos posteriores-

i. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones , Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.

ii. El 15 de febrero de 2018, Fibra Inn llevó a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") mediante dos procesos simultáneos: una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la emisión FINN 15 llevada a cabo el 30 de septiembre de 2015 por un monto de $1,875,350 con vencimiento en el 2021; y una emisión FINN 18 a una tasa fija de 9.93% y con vencimiento el 2 de febrero de 2028 por $2,000,000. El monto actualizado de la emisión FINN 15 es de $1,000,000; por lo que el total de ambas emisiones suma $3,000,000. La nueva emisión de CBFs FINN 18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta $5,000,000 que Fibra Inn tiene autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

iii. El 27 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $110,005 con un factor de $0.2518 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2018 a un total de 436,842,959 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

iv. El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un Contrato de Opción de Compra para el desarrollo del hotel Westin Monterrey, en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a $700 millones de pesos mientras que el precio variable (*earn out*) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizó un pago de $50,000 como depósito en garantía, mismo que al ejercer la opción se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel Westin Monterrey estará ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo.

v. Al 31 de marzo de 2018, Fibra Inn ha realizado recompras de CBFIs por un monto de $12,895 que corresponden a un total de 1,121,984 CBFIs en circulación.

(22) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2017.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, sustituye a la IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*. Esta norma es obligatoriamente efectiva para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La IFRS 9 contiene una nueva clasificación y enfoque de medición para activos financieros que reflejan el modelo de negocio de la entidad para administrar el activo financiero y las características de los flujos de efectivo contractuales. Se establecen tres principales categorías para activos financieros que son: 1) costo amortizado; 2) valor razonable a través de la utilidad integral; y 3) valor razonable a través del estado consolidado de resultados. La norma elimina las categorías existentes en la IAS 39 de: 1) mantenidos a vencimiento; 2) préstamos y cuentas por cobrar; 3) valor razonable a través del estado de resultados; y 4) disponibles para la venta. La Administración considera que la adopción de dichas categorías de clasificación no tendrá ningún efecto significativo en el estado consolidado de resultados ni en la situación financiera de Fibra Inn.

En relación con la contabilidad de coberturas la IFRS 9 requiere que Fibra Inn se asegure que la contabilidad de coberturas esté alineada con los objetivos y estrategias de la administración de riesgos de Fibra Inn y aplicar un enfoque más cualitativo y a futuro para evaluar la eficacia de la cobertura. La norma prohíbe la descontinuación de la contabilidad de coberturas de manera voluntaria. Bajo el nuevo modelo, es posible que más estrategias de administración de riesgos, particularmente aquellos que involucran una cobertura de un componente de riesgo de una partida no financiera, pudieran calificar para la contabilidad de coberturas.

Fibra Inn mantiene coberturas de tasa de interés para cubrir sus flujos de efectivo que surjan por la variabilidad de la TIIE relacionado con los certificados bursátiles fiduciarios de deuda. Los tipos de contabilidad de cobertura que Fibra Inn actualmente tiene designados cumplen con la IFRS 9 y están alineados que los objetivos y estrategias de la administración de riesgos de Fibra Inn. El Fideicomiso no espera ningún efecto significativo por la adopción de las nuevas reglas.

El Fideicomiso no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que actualmente no posee ningún instrumento que califique para este tratamiento; sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, los requerimientos de la IFRS 9 son consistentes con la política contable actual del Fideicomiso bajo IAS 39, por lo cual no se anticipa impacto en su adopción inicial ni en futuras operaciones de cobertura.

Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración del Fideicomiso eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. Basado en la evaluación, Fibra Inn estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto de aproximadamente $30,000.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, *Ingresos de contratos con clientes*, es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018. La norma presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes, el cual introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Para ello, bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos utiliza la definición de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente y las obligaciones de desempeño han sido satisfechas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra Inn determinó que la adopción de la IFRS 15 será contabilizada utilizando el método retrospectivo modificado como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes, lo que implica que cualquier efecto en la transición, será reconocido directamente en las utilidades retenidas, sin reformular estados financieros de años anteriores.

Como parte de su proceso de análisis para la adopción de esta norma, la administración del Fideicomiso evaluó las diferentes fuentes de ingreso con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicando el modelo de cinco pasos antes descrito, para determinar si existen brechas potenciales con sus políticas contables actuales de acuerdo con la IAS 18, Ingresos. Sin embargo, no se identificaron impactos significativos que deban reconocerse al 1 de enero de 2018 en los estados financieros consolidados.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque no se visualizan efectos significativos debido a que el Fideicomiso mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera y pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16.

Sin embargo, aún no se ha determinado en qué medida estos compromisos tendrán como resultado el reconocimiento de un activo y un pasivo por los pagos futuros y cómo esto afecta a la ganancia y la clasificación de los flujos del Fideicomiso. Fibra Inn estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2018.

IFRIC 22, *Interpretación sobre Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas*

La IFRIC 22 busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozca. Esta interpretación es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada.

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no existen impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey Nuevo León, a 02 de abril de 2019

Al Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y a los Accionistas de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de banca múltiple, división fiduciaria) y subsidiarias

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de ***Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de banca múltiple, división fiduciaria) y subsidiarias*** (la Emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Licenciado en Contaduría Pública y cuento con la certificación vigente número 12716 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:.

Artículo 4.

(i) Soy Socia de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG), la cual fue contratada por la Emisora para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.

(ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público17650 expedido el 14 de septiembre de 2010 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

(iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoria externa.

Continúa

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Artículo 5.

i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.

ii. No he sido expulsada ni me encuentro suspendida de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

iii. No he sido condenada por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

iv. No estoy inhabilitada para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarada en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitada.

v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o, en su caso, de su controladora, subsidiario, asociado, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

vii. No tengo litigio algún pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiario, asociado, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Continúa

Me permito señalar que, la que suscribe como socia a cargo de la auditoria externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoria de la Emisora por primera vez , y que KPMG ha auditado a la Emisora por 5 años, incluido éste ultimo año.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. *Belen Y. Ruiz R.*
Socia de Auditoría

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Telefono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey Nuevo León, a 30 de abril de 2019

Al Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y a los Accionistas de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias

De conformidad con el artículo 39 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que ***Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias*** (el Fideicomiso) incluya como anexo en **el Reporte Anual** el informe de auditoría emitido: (i) con fecha 1 de abril de 2019 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2018") y (ii) con fecha 2 de abril de 2018 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2017", que junto con los Estados Financieros 2018, se denominan conjuntamente, los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en **el Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. Belen Y. Ruiz R.
Socia

C. P. C. Luis Gabriel Ortíz Esqueda
Representante Legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, y los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en estas fechas que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 1 de abril de 2019 y 2 de abril de 2018, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Auditor externo
C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda Representante Legal	C. P. C. Belen Y. Ruiz R. Socia de auditoría

Deutsche Bank

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,
Ciudad de México

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,
Ciudad de México

Ref: Fideicomiso Emisor F/1616 **FINN 13** y **FINN15**
Información Financiera Anual 2018

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como Fiduciario del F/1616

C.P. Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

San Pedro Garza García, N.L. a 29 de abril de 2019

Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
C.P. 01020

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 5,
Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México,
C.P. 06500

Ref.: Certificación de Información Financiera para el Reporte del Estado Financiero Anual 2018 Fideicomiso Emisor F/1616

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General aplicables de las Emisoras de valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente Declaración del Fideicomitente:

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas del Fideicomiso

Lic. Laura Nelly Lozano Romero
Directora Jurídica del Fideicomiso

San Pedro Garza García, N.L. a 29 de abril de 2019.

Act. Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
C.P. 01020

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 5,
Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México,
C.P. 06500

Ref.: Cumplimiento del Fideicomiso Emisor F/1616 sobre la Circular Única de Auditores Externos

De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos* (conocida como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y vigente a partir del 1 de agosto de 2018, manifestamos que hemos contratados los servicios de consultoría de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y hasta el 31 de diciembre de 2018, para obtener:

$177,000	Diagnóstico sobre el estado legal y ambiental de posibles prospectos para la adquisición de inmuebles

Manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, los servicios contratados no afectan la independencia del Despacho y del Auditor Externo, ya que éstos son parte de los análisis de la administración para la toma de decisiones en la adquisición de un inmueble y no representan una opinión relacionada a la información financiera auditada del fideicomiso

Administradora de Activos Fibra INN, Sociedad Civil, como Administrador del Fideicomiso F/1616

Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
Como Fiduciario del Fideicomiso F/1616

Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

fibra inn. Deutsche Bank

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

Leonardo Molina Vázquez
Director General Adjunto de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México

Juan Manuel Olivo Tirado
Director de Promoción y Emisoras
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 5to. Piso,
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Declaración Artículo 32 CUAE sobre los Estados Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de 2018
Fideicomiso Emisor F/1616 FINN 13

Los que suscriben en el ámbito de sus respectivas funciones del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios F/1616 (la "Emisora"), y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los Estados Financieros Básicos dictaminados al 31 de diciembre de 2018, declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, los cuales son del conocimiento de la administración.

VI. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, de haberse presentado, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, de haberse presentado, cualquier presunto fraude o irregularidad que haya sido de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple,
Como Fiduciario del Fideicomiso F/1616

Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

Administradora de Activos Fibra INN, Sociedad Civil, como Administrador del Fideicomiso F/1616

Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General del Fideicomiso

Ing. Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas del Fideicomiso

Lic. Laura Nelly Lozano Romero
Directora Jurídica del Fideicomiso