

Concepto	Descripción
Tipo de Crédito	Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria
Acreditada	Fideicomiso F/1616 (Fibra Inn)
Obligados Solidarios	Operadora México y Fideicomiso F/1765 (Otros Servicios)
Destino	Inversiones en Inmuebles (Hoteles)
Importe del Crédito	Hasta \$2,300 Millones de Pesos
Moneda del Crédito	Pesos Mexicanos
Plazo del Crédito	4 años y 6 meses
Amortización	Al vencimiento
Tasa de Interés	TIIIE más 2.50% los primeros 3 años; incremento de 0.25% los meses 37 a 45 y de 0.50% adicionales los meses 46 a 54*
Comisión de Estructuración	1.0% (pagadera 0.5% al inicio, 0.3% a los 12 meses y 0.2% a los 24 meses)
Comisión por Compromiso	0.25% del Importe no dispuesto
Cobertura de Tasa	Fibra Inn deberá adquirir un Swap o Cap para cubrir la tasa de interés por al menos el 70% del saldo del Crédito

\* Condiciones adicionales establecidas por los Bancos por la ampliación del plazo del Crédito

Concepto	Descripción
Garantías	Fiduciaria de Hoteles, incluyendo Inmuebles, Muebles, Flujos de Efectivo y Derechos Relacionados
Reserva de Intereses	Se constituirá Cuenta con Reserva por Importe equivalente a 3 meses de Intereses
Covenants Financieros	Crédito / Valor: igual o menor a 50% <sup>1</sup>
	Cobertura Servicio Deuda: igual o mayor a 1.60 <sup>2</sup>
	NOI / Deuda: igual o mayor a 13% <sup>3</sup>
	Cobertura Mínima: igual o mayor a 1.20 <sup>4</sup>
	Valor Tangible Neto: mayor al 60% <sup>5</sup>
	Valor Total Apalancamiento Activos: menor o igual a 55% <sup>6</sup>
Prepago	Sin Comisión
Gastos Legales	Por cuenta de Fibra Inn

*1 Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía*

*2 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años*

*3 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito*

*4 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal)*

*5 Valor Total de Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos*

*6 Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de Activos*