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]

Contratos 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 nuestros Contratos de Arrendamiento de Espacios representaron el 4.7% del total de nuestros 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

Contamos 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

Contamos 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 2017, 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 acceso 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 de 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 Juárez	10 años a partir de la fecha de apertura

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 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 países.

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 el 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 Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero.

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 Cuarto 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 Cuarto. 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 Hotelero.

[*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.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

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 más 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	ACE Seguros, S.A.
No. de Póliza	30350
Vigencia	17 Jul 2017 - 17 Jul 2018
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 Culiacán
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
31	Marriott Puebla
32	Courtyard by Marriott Saltillo
33	Courtyard by Marriott Chihuahua
34	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
35	Aloft Guadalajara
36	Camino Real Guanajuato
37	City Express Chihuahua
38	City Express Junior Chihuahua
39	Casa Grande Delicias
40	Casa Grande Chihuahua
41	Casa Grande Ciudad Juárez
42	AC Hotel by Marriott Guadalajara
43	Wyndham Garden Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	CHUBB Group México	52580	29 may 2018 - 29 may 2019
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	51541	26 feb 2018 - 26 feb 2019
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	ACE Seguros, S.A.	50883	1 dic 2017 - 1 dic 2018
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-0000-03	24 jul 2017 - 24 jul 2018
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-0000-04	31 may 2018 - 31 may 2019
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11-07000033-0000-02	29 nov 2017 - 29 nov 2018
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	02-91-07000006-0000-04	31 may 2018 - 31 may 2019
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	49162	30 jun 2017 - 30 jun 2018
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-0000-04	17 may 2018 - 17 may 2019
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-0000-04	29 may 2018 - 29 may 2019
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Seguros México, S.A.	48411	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	ACE Seguros, S.A.	49576	20 ago 2017 - 20 ago 2018
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-0000-04	22 oct 2017 - 22 oct 2018
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-10	15 ene 2018 - 15 ene 2019

Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	50954	1 dic 2017 - 1 dic 2018
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000011-0000-03	14 ago 2017 - 14 ago 2018
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	52301	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	51621	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Wyndham Garden León Centro Max	CHUBB Group México	51608	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	51624	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	51566	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	51584	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	CHUBB Group México	52365	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	51587	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	51582	1 abr 2018 - 1 abr 2019
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A.	49579	29 ago 2017 - 29 ago 2018
Courtyard by Marriott Saltillo	ACE Seguros, S.A.	50884	2 nov 2017 - 2 nov 2018
Courtyard by Marriott Chihuahua	ACE Seguros, S.A.	49081	2 jun 2017 - 2 jun 2018
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	ACE Seguros, S.A.	50979	16 dic 2017 - 16 dic 2018
Aloft Guadalajara	CHUBB Group México	51303	14 ene 2018 - 14 ene 2019
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A.	49574	21 ago 2017 - 21 ago 2018
City Express Chihuahua	ACE Seguros, S.A.	50957	1 dic 2017 - 1 dic 2018
City Express Junior Chihuahua	ACE Seguros, S.A.	50969	1 dic 2017 - 1 dic 2018
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	51163	5 dic 2017 - 5 dic 2018
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	50973	5 dic 2017 - 5 dic 2018
Holiday Inn Ciudad Juárez	GMX Seguros, S.A.	02-091-07000054-0000-01	14 ago 2018 - 14 ago 2019

AC Hotel by Marriott Guadalajara	ACE Seguros, S.A.	52826	1 Jun 2018 – 1 Jun 2019
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	51594	1 Abr 2018 – 1 Abr 2019

Fuente: Fibra Inn

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

3.5 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.

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 Contrato de Administración, 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 Contrato de Administración.

(xix) 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.

(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.

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

A continuación, se presenta la estructura actual 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[3]
• 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.	• 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.	• 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	• 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

	• Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones 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)	• Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas • 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	aprobación del Comité Técnico • Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico • 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)	Miembros Independientes • Monitorear y revisar cuestiones de independencia de 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

	• Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de 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]	Patrimonio del Fideicomiso • Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Autorizar toda transmisión de 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]	• Otorgamiento de garantías para créditos. [14] • Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

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 esta 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, Fairfield 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 esta 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 México 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 Enrique 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 Banpaís, 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 clave de las empresas relacionadas a la Fibra como el Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse a la sección "3) EL FIDEICOMISO - 3.7 *Operaciones con partes relacionadas y Conflictos de Interés*" del presente documento.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 30 de junio 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	3	29	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	48	2	20	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	52	3	28	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	52	5	19	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	5	21	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 más de 29 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además de más de 31 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 más de 20 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 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 más de 19 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 21 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 del Administrador.

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 30 de junio 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 17.2% de los CBFIs en circulación. La tenencia y propiedad de los CBFIs del Fideicomiso

de Fundadores no presenta ningún cambio desde la Oferta Pública Inicial. Al respecto se puede consultar el Prospecto de Colocación del 13 de marzo de 2013 autorizado por la CNBV mediante oficio 153/6487/2013 de fecha el 11 de marzo de 2013.

Por otro lado, no existe alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral que 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 Miembros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2017, el monto acumulado de remuneración que pagamos a los Miembros Independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. $36.7 millones.

Los emolumentos de los Miembros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen. Al 31 diciembre de 2017 se pagaron Ps. $34,000 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. $28,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

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 funciones, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o vía telefónica.

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.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

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 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 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 Vigilancia de Créditos

Miembro
Alberto Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Everardo Elizondo Almaguer*
Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Alejandro Javier Leal Isla Garza

* Miembros Independientes

El Comité de Vigilancia de Créditos existió hasta el 25 de octubre de 2017 y sesionó cuatro veces durante el año. A partir de esa fecha, sus actividades fueron delegadas al Comité Financiero. Se integraba con 5 miembros y por lo menos con una mayoría de Miembros Independientes del

Comité Técnico y estaba conformado por Héctor Medina Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Alberto Rafael Gómez Eng, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y Alejandro Javier Leal Isla Garza.

Este comité tenía la facultad de vigilar que se establecieran los mecanismos y controles que permitieran verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en su caso, se apegaran a la Legislación Aplicable. Asimismo informaba oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con 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
(1) Su designación como miembro del Comité Técnico y la de su respectivo suplente fue revocada el 18 de junio de 2018 por el Tenedor que lo había designado.

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 2017 y 2018

Durante el año 2017, se llevaron a cabo dos Asambleas de Tenedores. Estas fueron las siguientes:

I. Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 20 de enero de 2017; en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobó la creación de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos. Lo anterior, en el entendido que los certificados adquiridos se deberán cancelar o recolocar a más tardar a los 365 días posteriores a la fecha de su adquisición y con la restricción de que la inversión en certificados propios, deuda del gobierno federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no deberá exceder en total el 30% de los activos totales del Fideicomiso. Además, se reconocerá el rendimiento de dichos certificados recomprados durante el periodo de tenencia para determinar el resultado fiscal del ejercicio.

Con esta propuesta, Fibra Inn busca la implementación de un fondo de recompra como una herramienta adicional de formación de mercado, buscando salida a vendedores y en su momento dotar de CBFIs a posibles compradores.

Asimismo, se propone el análisis y la determinación de las características específicas del establecimiento y la operación del fondo de recompra de CBFIs al Comité Técnico, pudiendo solicitar apoyo al Comité Financiero de Fibra Inn.

II. Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 28 de abril de 2017; en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobaron por unanimidad de los presentes, en todos sus términos, los siguientes documentos sobre el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016:

- Informe Anual de Actividades efectuadas por el Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Técnico
- Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Financiero del Fideicomiso
- Informe Anual del Auditor Externo, relativo a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso.
- Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso
- Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2016.

Se ratificó por unanimidad de los presentes, el nombramiento de los Miembros, tanto Patrimoniales como Independientes que actualmente integran el Comité Técnico del Fideicomiso, en la inteligencia de que todos ellos permanecerán en sus cargos hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus respectivos cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. En virtud de lo anterior, se reconoce que el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Independientes**
Victor Zorrilla Vargas	Everardo Elizondo Almaguer
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Enrique Garza de la Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alberto Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Héctor Medina Aguiar
Robert Jaime Dotson Castrejón	Marcelo Zambrano Lozano
Juan Carlos Hernáiz Vigil	
Adrian Jasso	

Santiago Pinson Correa[1]

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

Se ratificó el nombramiento de los suplentes de los Miembros Patrimoniales del Comité Técnico del Fideicomiso, de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
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
Santiago Pinson Correa[1]	Antonio de Jesús Sibaja Luna

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

Se aprobaron los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en los siguientes términos: (i) la cantidad de $34,000.00 M.N. (treinta y cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) la cantidad de $28,000.00 M.N. (veintiocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión de cualquier otro Comité del Fideicomiso; en la inteligencia de que, en cualquier caso, su participación podrá ser presencial o mediante conferencia telefónica, indistintamente.

Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs por la cantidad de Ps. $264,610,552 y se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra hasta por un monto máximo de recursos de Ps. $245 millones, monto que no debe exceder el 5% de los CBFIs totales emitidos por el Fideicomiso.

Durante el año 2018, se han llevado a cabo cuatro Asambleas de Tenedores. Estas fueron las siguientes:

I. Asamblea Extraordinaria de Tenedores llevada a cabo el 20 de febrero de 2018; en la que se aprobó 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.

II. Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores llevada a cabo el 26 de abril de 2018; en la que se aprobó los siguientes documentos sobre el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017:

- Informe Anual de Actividades efectuadas por el Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Técnico
- Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Financiero del Fideicomiso
- Informe Anual del Auditor Externo, relativo a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso.
- Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso
- Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2017.

Se ratificó el nombramiento de los Miembros, integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Suplentes**
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Leandro Martin Castillo Prada
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
Santiago Pinson Correa (1)	Antonio de Jesús Sibaja Luna

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

Miembros Independientes

Everardo Elizondo Almaguer

Adrián Enrique Garza de la Garza

Alberto Rafael Gómez Eng

Héctor Medina Aguiar

Marcelo Zambrano Lozano

Se aprobaron los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en los siguientes términos: (i) la cantidad de $35,600.00 M.N. (treinta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) la cantidad de $29,350.00 M.N. (veintinueve mil trescientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión de cualquier otro

Comité del Fideicomiso; en la inteligencia de que, en cualquier caso, su participación podrá ser presencial o mediante conferencia telefónica, indistintamente.

Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs por la cantidad de Ps. 245 millones y se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra hasta por un monto máximo de recursos de Ps. $250 millones, monto que no debe exceder el 5% de los CBFIs totales emitidos por el Fideicomiso.

III. Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores llevada a cabo el 11 de mayo de 2018; en la que:

- 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.

IV. Asamblea Extraordinaria de Tenedores llevada a cabo el 14 de junio de 2018; en la que:

- 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(1)	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano**	
Adrián Enrique Garza de la Garza**	
Alberto Rafael Gómez Eng**	
Everardo Elizondo Almaguer**	
Héctor Medina Aguiar**	

** Miembro Independiente

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

- 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.

- 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, (i) instruyan al Fiduciario y al Representante Común la celebración del convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso, a efecto de llevar a cabo lo acordado en las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, y, (ii) lleve a cabo cualquier gestión y/o acto jurídico encaminado a dar cumplimiento a dichas resoluciones, incluyendo, en su momento y sin limitar, cualquier gestión necesaria para la formalización del referido convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

- Se instruyó al Fiduciario y al Representante Común para que, con base en las modificaciones al Fideicomiso, en cumplimiento a lo acordado en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores (i) modifique el Título que ampara los CBFIs, (ii) consecuentemente, realice el canje del Título depositado ante Indeval, por el diverso que contemple las modificaciones efectuadas con base en las presentes resoluciones y (iii)

realice cualquier otro acto relacionado y/o necesario a solicitud de cualesquiera autoridades y entidades incluyendo, sin limitar, a la CNBV, al Indeval y a la BMV.

[sección de página intencionalmente en blanco]

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o de 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, y de los Gestores Hoteleros, favor de ver la sección "3. EL FIDEICOMISO – 3.4 *Contratos y Acuerdos Relevantes*" del presente documento.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2017 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección "5) *Información Financiera del Fideicomiso*" del presente documento.

3.7 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

Operaciones y saldos con partes relacionados (Ps. millones)	**2017**	**2016**	**2015**
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos[1]	Ps. 93.8	Ps. 64.3	Ps. 62.2
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal[2]	448.9	451.5	356.1
Renta de edificio	4.7	-	-
Otros gastos con partes relacionadas	0.07	-	-
Ingresos por hospedaje	Ps. 1.6	Ps. 4.8	Ps. -
Ingresos por arrendamiento de inmuebles[3]	85.9	83.7	74.7

(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 de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, 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:

Corto Plazo (Ps. millones)	**2017**	**2016**	**2015**
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. [1]	Ps. 12.0	Ps. 8.2	Ps. 46.9
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 [2]	0.01	4.5	20.1
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)	-	0.01	8.5

Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	0.03	-	12.8
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)	.1	-	5.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	0.1	-	2.0
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (3)	0.02	-	1.8
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.			0.02
	Ps. 12.3	**Ps. 12.7**	**Ps. 97.3**

Largo Plazo (Ps. millones)	**2017**	**2016**	**2015**
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	Ps. 34.4	Ps. 34.4	Ps. 22.6
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	2.4	2.4	2.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	83.7	-	-
	Ps. 120.5	**Ps. 36.8**	**Ps. 25.0**

Corto Plazo (Ps. millones)	**2T18**	**2T17**
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	810.6	8.5
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	0.11	23.0
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	20.41
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	0.01	-0.12
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)	-	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	0.18	-
	10.84	**112.03**

Largo Plazo (Ps. millones)	**2T18**	**2T17**
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	Ps. 34.4	34.4
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	2.4	2.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	879.8	-
	Ps. 116.6	**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 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:

Corto Plazo (Ps. millones)	**2017**	**2016**	**2015**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps. 0.4	Ps. 17.1	Ps. 14.7
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)	5.5	5.9	4.2
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)	-	2.0	5.9
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)	6.6	1.6	2.1
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V.(2)	-	1.4	0.01
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	6.3	0.9	3.1
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (5)	2.3	0.6	3.5
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (6)			8.2
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)			3.4
	Ps. 21.1	**Ps. 29.5**	**Ps. 45.1**

Largo Plazo (Ps. millones)	**2017**	**2016**	**2015**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps. 17.8	-	-

Corto Plazo (Ps. millones)	**2T18**	**2T117**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps. -	Ps. -
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)	18.6	19.05
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)	-	-
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)	712.0	4.7
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	8.6	86.7
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (5)	2.3	21.3
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (6)	-	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V.	-	-
Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.	-	-
	Ps. 31.5	**Ps. 21.8**

Largo Plazo (Ps. millones)	2T18	2T17
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	426.7	4-

(1) Actividades 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 terminación anticipada del Contrato de Asesoría 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.
(6) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

Beneficios otorgados al personal clave (Ps. millones)	2017	2016	2015
Beneficios de corto plazo	Ps. 27.9	Ps. 12.5	Ps. 43.8
Compensaciones basadas en instrumentos de patrimonio y efectivo	4.6	3.6	18.5
	Ps. 32.5	Ps. 16.1	Ps. 62.3

Beneficios otorgados al personal clave (Ps. millones)	2T18	2T17
Beneficios de corto plazo	Ps. 8.7	Ps. 8.05
Compensaciones basadas en instrumentos de patrimonio y efectivo	1.1	1.1
	Ps. 9.8	Ps. 9.15

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 Ps. $3.6 millones 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.

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 91.7 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 $4.3 millones y un monto de $3.5 millones 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.

Fibra Inn está sujeto a que surjan conflictos de interés en la relación con el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del Gestor Hotelero y/o son accionistas en las mismas. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para Fibra Inn como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos en la Fibra. Por lo anterior se han establecido políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

Los Tenedores Relevantes conjuntamente son propietarios de una posición de CBFIs en circulación por lo que tienen una influencia significativa en Fibra Inn. Asimismo, aportaron todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Fundadores.

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

3.8 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 2017, 2016 y 2015 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,**		
	2017	**2016**	**2015**
		(miles de pesos)	
Honorarios de Auditoría	Ps. $2,570	Ps. $2,468	Ps. $2,314
Honorarios relacionados a la auditoría	69	66	92
Honorarios de asesoría contable y fiscal	690	600	600
Total de honorarios	Ps. $3,329	Ps. $3,134	Ps. $3,006

No se han generado honorarios de auditoría al segundo trimestre de 2018.

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.

3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFIs

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.

3.10 Mercado de capitales

Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN13" y "FINN15" respectivamente. 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.

Posterior al cierre del ejercicio 2017, Fibra Inn realizó la emisión de certificados de emisión de deuda CBFs "FINN18".

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

	Al 31 de diciembre de 2017	
	CBFI*	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	
Público Inversionista	362,294,190	
Total en Circulación	437,373,360	86.8%
Total CBFIs emitidos	504,019,542	100.0%

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 Fibra Inn 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.

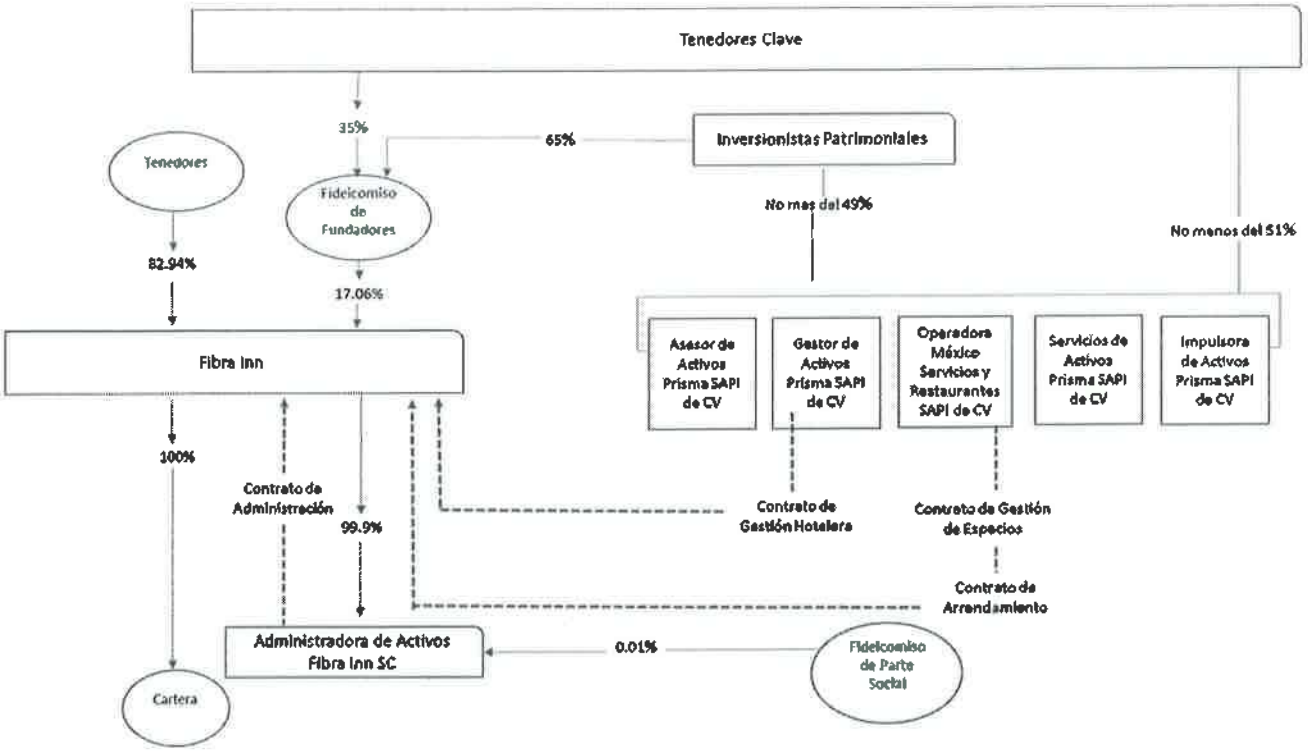
El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos 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 adoptados por la Asamblea de Tenedores de 11 de noviembre de 2016 relativos a la internalización de la administración de Fibra Inn y la consecuente terminación anticipada del Contrato de Asesoría. Dichos CBFIs serán utilizados como pago de la contraprestación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., con motivo de la referida terminación anticipada. Para mayor información sobre la terminación anticipada del Contrato de Administración, favor de ver la sección *"3) EL FIDEICOMISO – 3.2 Descripción del Negocio – (ix) Terminación del Contrato de Asesoría"* del presente documento.

Al 31 de diciembre de 2017 el fondo de recompra tenía 2,646,183 CBFIs. Considerando los 64 millones de CBFIs en la tesorería, existe un total de 504,019,542 títulos emitidos.

Por lo anterior, no existe una persona física o moral dentro del Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

Administradora 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.



Con fecha 25 de enero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. cambió su denominación a Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (SAP); asimismo, en esa misma fecha Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. cambió su denominación a Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (IAP).

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico de conformidad con las resoluciones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los CBFIs que tuvo lugar el pasado 14 de junio de 2018[1]:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	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.
	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	Santiago Pinson Correa[4]	No	Antonio de Jesús Sibaja Luna	Masculino	3	Fibra Monterrey
5	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.
6	Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	5	Cáritas de Monterrey ABP
7	Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	5	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
8	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)
9	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.

Para obtener más información al respecto, favor de referirse a al apartado *"Biografías de los Miembros del Comité Técnico"* de la sección *"3) EL FIDEICOMISO – 3.5 Administradores"* del presente documento.

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos relevantes del Administradora al 30 de junio 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	3	29	Grupo Hotelero Prisma(2): • 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	48	2	20	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	52	3	28	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	52	5	19	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	5	21	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 *"Principales Directivos y Administradores Relevantes"* de la sección *"3) EL FIDEICOMISO – 3.5 Administradores"*, del presente documento.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(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

El rendimiento anual total de los CBFIs de Fibra Inn fue de 4.2% desde el 2 de enero de 2016 cuando se cotizó a Ps. $10.81 por CBFI comparado con los Ps. $11.26 al 31 de diciembre de 2017.

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 periodo 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

Periodo	Precio Cierre Ps. $	Precio Máximo Ps. $	Precio Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Volumen Operado Promedio
1T2015	15.14	16.19	14.50	15.34	289,649
2T2015	14.74	15.12	13.81	14.46	234,293
3T2015	14.74	15.68	14.29	14.98	237,972
4T2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
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

Periodo	Precio Cierre Ps. $	Precio Máximo Ps. $	Precio Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Volumen Operado
Noviembre 2017	11.55	12.19	11.42	11.72	84,610
Diciembre 2017	11.26	11.67	10.65	11.15	263,211
Enero de 2018	10.68	11.80	10.47	10.92	571,134
Febrero de 2018	10.79	11.50	10.20	10.67	63,119
Marzo de 2018	12.14	12.20	11.00	11.82	126,419
Abril de 2018	12.85	13.34	11.49	12.41	99,429
Mayo de 2018	12.24	12.86	11.00	12.10	222,577
Junio de 2018	12.28	12.30	11.26	12.04	359,285
Julio de 2018	12.16	12.33	11.35	11.89	253,650
Agosto de 2018	11.79	11.92	11.61	11.86	283,255

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 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.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tenía en su fondo de recompra 2,646,183 CBFIs, adicionales a los 64 millones de CBFIs que están en la tesorería. Por tanto, al cierre del año se tenían emitidos 504,019,542 títulos.

(iii) 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 se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato. La operación de dicho formador de mercado 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 Fibra Inn 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 Fibra Inn, 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 *"American Depositary Receipt"* (ADR)

The Bank of New York Mellon actúa como depositario de nuestros ADRs. Un tenedor de ADR debe pagar algunos honorarios al banco depositario. La siguiente tabla es un resumen de los honorarios pagados por un tenedor de ADRs.

Servicio	Honorarios	Beneficiario
Ejecución y Entrega de ADRs ..... *	U.S. $5.00 (o menos) por 100 ADRs (o una porción de 100 ADRs)	Bank of New York Mellon
Transferencia de ADRs ..... *	U.S. $5.00 (o menos) por 100 ADRs (o una porción de 100 ADRs)	Bank of New York Mellon
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR ..... *	U.S. $0.05 (o menos) por ADR	Bank of New York Mellon

Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizados 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 estas hubieran sido depositadas para emisión de ADRs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se depositan o retiran valores ..... *	Honorarios de registro 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 ADR	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 ADRs, The Bank of New York Mellon, recibe sus honorarios directamente de los inversionistas que depositan o transfieren sus ADRs 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 ADRs, nos paga un monto acordado que incluye gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Programa de los ADRs, 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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Administrador del patrimonio del fideicomiso está a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es subsidiaria de la Fibra.

4.1 Historia y Desarrollo del Administrador

El Administrador fue constituido en Monterrey Nuevo León el 14 de febrero de 2013, con una duración igual a la del Fideicomiso[10]. 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. Para mayor información al respecto, ver la sección "*3.4 Contratos y acuerdos relevantes*", apartados "*Terminación Contrato de Asesoría*" y "*Contrato de Administración*", respectivamente.

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 Prospecto, 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.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

---

[10] 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.

4.2 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;

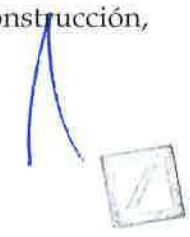
14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

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 por contratados Fibra Inn, a través de SAP y IAP.

Empleados

	12T	31 de diciembre de:		
	2018	2017	2016	2015
Fideicomiso F/1616:				
Administrador	57	74	61	50
Personas Relacionadas:				
SAP (Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.)	1,562	1,424	1,679	1,588
IAP (Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.)	899	846	767	689

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

(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 2017:

- 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
  - Sub-dirección de Contraloría
  - 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.

4.3 Administradores y Tenedores de CBFIs

Nuestro 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 30 de junio 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	3	29	Grupo Hotelero Prisma(2): • 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	48	2	20	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	52	3	28	N/A
4.	Laura Nelly Lozano Romero	Directora Jurídico	Femenino	52	5	19	N/A
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	5	21	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 *"Principales Directivos y Administradores Relevantes"* de la sección *"3) EL FIDEICOMISO – 3.5 Administradores"*, del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación de nuestro Administrador, ver sección "3. EL FIDEICOMISO – 3.4 *Contratos y Acuerdos Relevantes*", del presente documento.

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 de conformidad con las resoluciones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los CBFIs que tuvo lugar el pasado 14 de junio de 2018(1):

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo(2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	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.

	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	Santiago Pinson Correa[4]	No	Antonio de Jesús Sibaja Luna	Masculino	3	Fibra Monterrey
5	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.
6	Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	5	Cáritas de Monterrey ABP
7	Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	5	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
8	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)
9	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.
(4) Su designación y la de su respectivo suplente fue revocada el 18 de junio de 2018 por el Tenedor que lo había designado.

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2017, el monto acumulado de remuneración que pagamos a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. $36.7 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. Se pagan Ps. $34,000 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. $28,000 por asistencia 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.

Para mayor información respecto de la integración y facultades de dichos comités, ver sección *"3.5 Administradores"* de este Prospecto.

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.

Tenencia relevante de CBFIS

A la fecha, 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 12.9% de los CBFIs en circulación al 30 de julio de 2018. La tenencia y propiedad de los CBFIs del Fideicomiso de Fundadores ha disminuido desde la Oferta Pública Inicial, cuando entonces representaba el 17.4%; esta disminución se debe a la suscripción de CBFIs realizada en julio de 2018, donde los miembros del Fideicomiso de Fundadores no participaron.

En cuanto a la participación de los miembros del Comité Técnico que ostentan una tenencia individual de los CBFIs mayor a 1% y menor al 10% son los señores Joel Zorrilla Vargas, Victor Zorrilla Vargas y sus respectivos suplentes José Gerardo Clariond Reyes Retana y Robert Jaime Dotson Castrejón; los cuales en su conjunto poseen el 10.3% de los CBFIs en circulación al 30 de julio de 2018, después de la referida suscripción de CBFIs.

En cuanto a los Directivos relevantes del Administrador no existe ningún ejecutivo que tenga una tenencia individual mayor al 1% y menor al 10%.

Tenencia individual entre el 1% y el 10% a través del Fideicomiso de Fundadores:

Miembro del Comité Técnico o directivo relevante del Administrador	**Número de CBFIs**
Joel Zorrilla Vargas	12,586,212
Victor Zorrilla Vargas	11,566,573
Robert Jaime Dotson Castrejon	14,054,060
Jose Gerardo Clariond Reyes Retana	15,445,946
Juan Carlos Hernaiz Vigil	8,421,954

Por otro lado, se advierte que no se han presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales Tenedores.

Ninguna empresa, gobierno extranjero o persona física o moral, puede imponer directa o indirectamente las decisiones en las Asambleas de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

INFORMACIÓN ANUAL:

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2017. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante (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,		
	2017	2016	2015
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje	Ps. 1,861.3	Ps. 1,707.5	Ps. 1,228.4
Arrendamiento de inmuebles	91.2	90.1	81.4
Otros ingresos operativos		-	-
Total de ingresos	**1,952.5**	**1,797.6**	**1,309.8**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Cuartos	501.3	439.2	315.5
Administración	317.7	289.8	211.7
Estimación para cuentas de cobro dudoso	42.6	2.0	-
Publicidad y Promoción	102.0	102.1	76.3
Energéticos	117.7	100.2	73.4
Mantenimiento	79.2	74.5	59.1
Regalías	121.5	109.7	77.8
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	**1,282.1**	**1,117.5**	**813.8**
Utilidad bruta	**670.5**	**680.1**	**496.0**
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	13.6	13.9	8.7
Seguros	5.9	6.7	4.5
Honorarios de asesor	93.8	64.3	50.4
Gastos corporativos de administración	84.9	36.7	33.0
Depreciación y amortización	249.2	220.2	157.7
Deterioro de propiedades	584.5	42.1	-
Mantenimiento mayor	14.1	8.5	-
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.3	7.7	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.8	3.6	18.5
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	24.9	14.9	59.9
Otros ingresos, neto	(12.7)	(7.5)	(5.8)
Total de otros costos y gastos	**1,096.3**	**411.1**	**326.9**
Utilidad de operación, neto	**(425.8)**	**269.0**	**169.1**
Gastos (ingresos) por intereses, neto	159.0	137.3	10.4

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	6.1	5.6	1.0
Gastos (ingresos) financieros	**165.0**	**142.9**	**11.4**
Utilidad antes de impuestos	**(590.8)**	**126.1**	**157.7**
Impuestos a la utilidad	1.3	1.8	0.4
Utilidad neta consolidada	**Ps. (592.1)**	**Ps. 124.3**	**Ps. 157.3**
Utilidad básica por CBFI[1]	Ps. (1.35)	Ps. 0.28	Ps. 0.36
Utilidad diluida por CBFI[1]	Ps. (1.31)	Ps. 0.25	Ps. 0.32
Promedio ponderado de CBFIs en circulación [2]	439,604,036	440,019,542	437,019,542
Distribución a tenedores de CBFIs[3]	Ps. 440.0	Ps. 418.1	Ps. 338.1
Distribución por CBFI [2][3]	Ps. 1.0025	Ps. 0.9501	Ps. 0.7736
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[5]	43	43	41
Número de propiedades en operación	42	43	40
Número de Cuartos totales [5]	6,944	7,113	6,832
Número de Cuartos en operación [5]	6,748	6,713	6,509
Ocupación [6]	62%	60%	57%
Tarifa promedio Diaria	1,217	Ps. 1,162	Ps. 1,091
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) [7]	Ps. 758	Ps. 697	Ps. 618
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [8]			
Número de hoteles	43	41	34
Ocupación [5]	62.2%	62.4%	59.7%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,211.5	Ps. 1,151.0	Ps. 1,092.1
Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) [6]	Ps. 753.7	Ps. 718.3	Ps. 652.5
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 508.0	Ps. 849.1	Ps. 796.7
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	135.3	147.1	164.0
Pagos anticipados	17.7	16.8	30.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12.3	12.7	97.3
Impuesto al valor agregado por recuperar	32.0	310.4	406.1
Impuestos por recuperar y otros	4.7	13.4	8.1
Total del activo circulante	710.0	1,349.5	1,502.9
Instrumentos financieros derivados	38.4	29.1	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	120.6	36.8	25.0
Anticipos para compra de propiedades	126.9	104.3	-
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	10,560.3	8,210.6	7,623.3
Impuestos a la utilidad, diferidos	2.5	-	-
Activo intangible y otros activos	69.0	60.1	37.0
Total del activo	11,627.7	9,790.4	9,188.2
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Pasivo circulante:			
Proveedores	69.2	90.1	131.7
Acreedores diversos	8.2	1.1	10.2
Impuestos por pagar	12.6	10.1	18.5
Pasivos por adquisición de inmuebles	2.1	7.3	10.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21.1	29.6	45.2
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	6.1	5.0	8.7
Anticipo de clientes	14.5	7.4	1.1
Total del pasivo circulante	**Ps. 133.8**	**Ps. 150.5**	**Ps. 225.4**
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.8	-	-
Obligaciones bancarias	-	-	69.4
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.3
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,844.7	2,836.6	1,847.9
Beneficios a los empleados	0.3	0.3	0.2
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3.5	-	-
Impuesto a la utilidad, diferidos	-	0.07	0.1
Total del pasivo	**Ps. 3,000.0**	**Ps. 2,987.6**	**Ps. 2,148.3**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	5,886.3	6,327.3	6,671.3
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	77.7		
Superávit por revaluación de propiedades	2,802.5	-	-
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio		-	51.9
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	37.4	29.2	(5.2)
Reserva para recompra de CBFIs	214.6	-	-
Resultados acumulados	(390.7)	446.3	322.0
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,627.7	**Ps. 6,802.8**	**Ps. 7,040.0**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada	(590.8)	126.1	157.7
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	249.2	220.2	157.7
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.3	7.7	-
Deterioro de propiedades	584.5	42.1	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	42.6	2.0	-
Amortización de costos capitalizados de la deuda en certificados bursátiles fiduciarios	8.0	6.0	
Intereses de deuda	210.3	156.2	24.4
Intereses ganados	(51.3)	(19.2)	(14.0)
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	93.8	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	7.7	3.6	18.5
Actividades de operación	**Ps. 584.3**	**Ps. 544.8**	**Ps. 344.3**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFI)		
Clientes y otras cuentas por cobrar	(25.9)	14.9	(87.4)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(91.8)	68.9	(83.9)
Incremento en pagos anticipados	(0.9)	13.9	(24.5)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar	278.4	88.5	(157.7)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	(6.6)	(44.5)	80.9
Impuestos por pagar	2.5	(8.3)	5.4
Beneficios a empleados	(0.01)	0.04	0.02
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**Ps. 740.0**	**Ps. 672.3**	**Ps. 77.1**
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	(22.6)	(110.2)	-
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(407.7)	(830.7)	(1,857.4)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	2.2	2.9	-
Adquisición de activos intangibles	(13.9)	(29.5)	(18.7)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	-	(11.9)	(8.4)
Incremento en otros activos	(5.9)	-	
Intereses ganados	51.3	19.2	14.0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (396.6)**	**Ps. (960.2)**	**Ps. (1,870.5)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	-	250.0	600.0
Préstamos pagados	-	(350.0)	(600.0)
Comisiones bancarias e intereses pagados	(210.3)	(148.5)	(44.1)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	-	994.5	1,875.4
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(2.6)	-	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(30.4)	-	-
Gastos por emisión de deuda	-	(12.2)	(27.5)
Distribuciones a tenedores de certificados	(441.0)	(399.5)	(320.3)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	**Ps. (684.4)**	**Ps. 334.3**	**Ps. 1,483.5**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(341.1)	52.3	(309.9)
Efectivo al inicio del año	**Ps. 849.1**	**Ps. 796.8**	**Ps. 1,106.7**
Efectivo al final del año	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**	**796.8**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [9]	Ps. 693.6	Ps. 661.6	Ps. 482.8
Margen de Ingreso Operativo Neto [10]	35.5%	36.8%	36.9%
EBITDA [11]	596.4	553.2	345.3
Margen de EBITDA [12]	30.5%	30.8%	26.4%
EBITDA ajustado [13]	621.4	568.1	405.2
Margen EBITDA ajustado [14]	31.8%	31.6%	30.9%
Flujo de la operación (FFO) [15]	456.3	425.2	393.9
Margen de flujo de la operación (FFO) [16]	23.4%	23.7%	30.1%

1. Cálculos en base al número de CBFIs 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 a la fecha de terminación de cada periodo.
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 los Cuartos ocupados entre los Cuartos disponibles, excluyendo la adición de Cuartos.
7. El ingreso por Cuarto disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de Cuartos disponibles, excluyendo la adición de Cuartos.
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 trimestre 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 y este indicador no está reconocido por las NIIF ni es un importe auditado.
12. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
13. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización, así como mantenimiento mayor y este indicador no está reconocido por las NIIF ni es un importe auditado.
14. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización, así como mantenimiento mayor en relación a los ingresos totales de 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.

Cambio en política contable para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017

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 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 Ps. $2,218.0 millones; un incremento al superávit por revaluación de propiedades por Ps. $2,802.5 millones y un gasto por deterioro de activos por Ps. $584.5 millones el cual se reconoció dentro de los gastos de operación.

INFORMACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2018:

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

		Al y por el trimestre terminado el 30 de junio del,	
		2018	2017
		(En millones de pesos, excepto las razones y cantidades por CBFI)	
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje		Ps. 494.9	Ps. 472.2
Arrendamiento de inmuebles		226.8	221.5
Otros ingresos operativos			-
Total de ingresos		**5521.7**	**4493.7**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Cuartos		1132.1	1121.1
Administración		886.1	879.0
Publicidad y Promoción		225.4	227.6
Energéticos		230.5	230.9
Mantenimiento		121.6	120.3
Regalías		334.8	230.4
Fábrica de Hoteles		35.7	0
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		**3336.5**	**3309.4**
Utilidad bruta		**1185.2**	**1184.3**
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales		23.5	3.4
Seguros		1.4	1.6
Gastos corporativos de administración		24.5	23.3
Depreciación y amortización		881.7	662.2
Mantenimiento mayor		15.8	23.7
Estimación de Deterioro de activos financieros		(10.8)	019.9
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	9.1		23.7
Otros ingresos, neto		(22.1	(45.9
Total de otros costos y gastos		**1137.5**	**9163.9**
Utilidad de operación, neto		**547.7**	**820.5**
Gastos (ingresos) por intereses, neto		559.1	39.2
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		(1.6)	21.7
Efecto por valuación inst. financieros		1(1.0)	0.2
Gastos (ingresos) financieros		**358.5**	**440.7**
Utilidad antes de impuestos		**2(10.8)**	**4(20.3)**
Impuestos a la utilidad			
Utilidad neta consolidada		**Ps. (10.8)**	**Ps. (20.3)**
Utilidad básica por CBFI[1]		Ps. (0.03)	Ps. (0.05)
Utilidad diluida por CBFI[1]		Ps. (0.02)	Ps. (0.04)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación [2]		4429,705,974	440,019,542
Distribución a tenedores de CBFIs[3]		Ps. 110.0	Ps. 110.0
Distribución por CBFI [2][3]		Ps. 0.2560	Ps. 0.2500
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales [4]			
Número de propiedades totales[5]		43	43
Número de propiedades en operación		42	42
Número de cuartos totales [5]		6,944	7,115
Número de cuartos en operación [5]		6,748	6,713
Ocupación [6]		665.5%	564.1%

Tarifa promedio Diaria	1,231	Ps. 1,206
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [7]	Ps. 806	Ps. 773
Indicadores Ventas Mismas Tiendas [8]		
Número de hoteles	41	41
Ocupación [5]	665.6%	664.0%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,233.1	Ps. 1,213.9
Ingreso por habitación disponible (Revpar) [6]	Ps. 809.2	Ps. 777.0

Información del Balance General: al 30 de junio de 2018 vs. 31 diciembre 2017

Activo

Activo Circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 492.9	Ps. 507.9
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	1109.0	135.4
Pagos anticipados	328.1	17.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	910.8	12.3
Impuesto al valor agregado por recuperar	10.5	31.9
Impuestos por recuperar y otros	56.1	4.7
Total del activo circulante	642.9	710.0
Instrumentos financieros derivados	231.1	38.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1116.6	120.6
Anticipos para compra de propiedades	1205.9	126.7
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	10,653.7	10,560.3
Impuestos a la utilidad, diferidos	2.5	2.5
Total del activo	11,723.2	11,627.7

Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Proveedores	898.2	69.2
Acreedores diversos	912.3	8.2
Impuestos por pagar	910.8	12.6
Pasivos por adquisición de inmuebles	2.1	2.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	231.5	21.1
Pasivo por deuda y obligaciones bancarias	2282.2	6.1
Anticipo de clientes	115.7	14.5
Total del pasivo circulante	**Ps. 452.7**	**Ps. 133.8**
P		-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	126.7	17.8
Obligaciones bancarias	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,957.6	2,844.7
Beneficios a los empleados	0.3	0.3
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3.5	3.5
Impuesto a la utilidad, diferidos	-	-
Total del pasivo	**Ps. 3,440.2**	**Ps. 3,000.0**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio	5,662.1	5,886.3
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	796.0	77.7
Superávit por revaluación de propiedades	2,802.5	2,802.5
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio		-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	49.2	37.4
	2195.1	
Reserva para recompra de CBFIs		214.6
Resultados acumulados	(482.2)	(390.7)
Total del patrimonio de los fideicomitentes	**8,282.9**	**Ps. 8,627.7**

Estado de Flujos de Efectivo (por el periodo del 1 al 30 de junio de 2018 y 2017)		
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos consolidada	211.6	422.8
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	8164.3	6126.5
Intereses de deuda	6121.2	5103.5
Cuentas	4(10.8)	0.0
Incobrables.....		
Efecto en valuación	(20.8)	0.0
IFD.....		
Intereses ganados	(46.5)	(25.0)
Actividades de operación	**Ps. 245.1**	**Ps. 274.6**
Clientes y otras cuentas por cobrar	(22.9	(3.9
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1(14.4)	(7.0)
Incremento en pagos anticipados	(10.4)	(15.7)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar	131.4	8103.3
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	43.1	7.7
Impuestos por pagar	(1.7)	(0.0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**Ps. 316.2**	**Ps. 366.8**
Actividades de inversión:		
Anticipo para compra de propiedades	(79.0)	-
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(257.6)	(223.5)
Adquisición de activos intangibles	23.3	(11.3)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	13.9	-
Intereses ganados	146.5	125.0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (282.9)**	**Ps. (209.7)**
Actividades de financiamiento:		
Recompra de CBFIs	(91.4)	-
Distribuciones a tenedores de certificados	(219.1)	(221.1)
Emisión de deuda.....	1112.4	118.7
Intereses relacionados a emisión de deuda.....	(44.2)	(108.2)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	**Ps. (48.3)**	**Ps. (310.5)**
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(15.1)	(153.4)
Efectivo al inicio del año	**Ps. 508.0**	**Ps. 849.1**
Efectivo al final del periodo	**Ps. 492.9**	**Ps. 695.7**
Otra Información Financiera:		
Ingreso operativo neto (NOI) [9]	Ps. 180.2	Ps. 179.2
Margen de Ingreso Operativo Neto [10]	334.5%	336.3%
EBITDA [11]	1144.8	149.5
Margen de EBITDA [12]	227.8%	330.3%
EBITDA ajustado [13]	1159.8	1156.9
Margen EBITDA ajustado [14]	30.6%	331.8%
Flujo de la operación (FFO) [15]	1101.2	1116.2
Margen de flujo de la operación (FFO) [16]	219.4%	23.5%

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

5.2 Informe de créditos relevantes

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 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. La vigencia del contrato es de 3 años. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no ha dispuesto de dicha línea de crédito. El día 29 de mayo de 2018, se firmó un convenio modificatorio mediante el cual, se incrementó la línea de crédito hasta por Ps. 300 millones, adicionalmente se prorrogó el vencimiento hasta mayo de 2021 y se otorgó en garantía el hotel Hampton Inn Monterre Galerías Obispado.

El 25 de octubre de 2016 fue liquidado el saldo insoluto de la línea de crédito por Ps. $2,300.0 millones con 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 a dicha fecha de Ps. $350.0 millones y no fue sujeto a penalización por pago anticipado. El 21 de diciembre de 2016 se firmó el convenio de terminación del crédito y la reversión del fideicomiso de garantía, liberándose así las garantías fiduciarias y prendarias sobre 16 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 Programa de Deuda fueron las siguientes:

Monto:	Ps. $1,000.0 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	5 años
Tasa de Referencia:	TIIE 28 días + 110 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 cuales cubrían una porción de los Ps. $2,875.4 millones de la emisión de deuda.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra Inn no cuenta con adeudo por créditos bancarias 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

Con el propósito de mejorar su perfil financiero, el 14 de febrero de 2018 Fibra Inn llevó a cabo la segunda emisión y oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 al amparo del programa de colocación autorizado por la CNBV mediante oficio 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 y, con los recursos de dicha colocación, el 15 de febrero de 2018 llevó a cabo la liquidación de la oferta pública de adquisición de una parte de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN15 correspondientes a la primera emisión al amparo del referido programa de colocación, conforme lo siguiente:

a. Se emitieron certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 por un monto de Ps. $2,000 millones a una tasa fija de 9.93%. Dichos títulos representativos de deuda son quirografarios y tienen una vigencia de aproximadamente 10 años, con una fecha de vencimiento al 2 de febrero de 2028.

b. Simultáneamente y con los recursos obtenidos de la colocación de la emisión FINN18, se liquidó la oferta pública de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 por un monto de Ps. $1,875.350 millones, por medio de la cual se recompraron 18,753,500 títulos FINN15, los cuales tenían vencimiento al 24 de septiembre de 2021.

Los Ps. $124.7 millones restantes obtenidos de la colocación de la emisión FINN 18 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 que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Por tanto, al 30 de junio de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. $2,957.0 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, después de haber emitido los

certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 y de haber realizado la oferta pública de adquisición de una parte de la emisión FINN 15.

Al cierre del segundo trimestre de 2018 el costo bruto de la deuda fue:

(i) 66.7% a tasa fija de 9.93%;
(ii) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 8.48%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.45%, para un total de 9.62%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.17%.

5.2.1 Pago de Capital e Intereses

El Fideicomiso se encuentra al corriente con el pago de tanto de Capital como intereses relacionados a los créditos contratados.

5.2.2 Obligaciones de Hacer y no Hacer respecto a los créditos

a. Limitaciones en la contratación de Deuda:

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

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre

Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

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

i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas

adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

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

(iv) *Límites a los financiamientos:*

i. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Asesor y Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de tenedores de los CBFIs en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en

que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

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

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

(i) Resultados de operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados e información financiera no auditada.

Indicadores operativos hoteleros 2017 vs. 2016

a) 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%

b) 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 permaneció cerrado desde septiembre 2017 por su ampliación de 51 Cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

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
Servicio 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

Región	Hoteles	Cuartos	2017 % Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1,309	19%	20%
Noreste	11	1,953	29%	37%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,414	36%	29%
Oeste	6	914	14%	13%
Total	42	6,748	100%	100%

	Hoteles	Cuartos	2017 % Total de Cuartos	% Total de NOI
Segmento				
Servicio Limitado	11	1,424	21%	12%
Servicio Selecto	18	3,203	47%	47%
Servicio Completo	12	2,004	30%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
Total	42	6,748	100%	100%
Operador Hotelero				
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	40	6,443	95%	95%
Hoteles Camino Real, S.A.	1	155	2%	3%
Hoteles y Centros Especializados, S.A. (Grupo Presidente)	1	150	2%	3%
Total	42	6,748	100%	100%

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Indicadores operativos hoteleros 2016 vs. 2015

a) Ventas Totales

Ventas Totales (1) Ps. millones	2016	2015	Variación
Número de hoteles	43	40	
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. $1,707.6	Ps. $1,228.4	39.0%
Ocupación	60.0%	57.0%	3.0 p.p.
Tarifa	Ps. $1,161.7	Ps. $1,089.6	6.6%
RevPar	Ps. $697.0	Ps. $621.0	12.1%

b) Ventas Mismas Tiendas

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones (41 hoteles)	2016	2015	Variación
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. $1,623.9	Ps. $1,381.0	17.6%
Ocupación, excluyendo la adición de Cuartos	62.4%	57.0%	5.4 p.p.
Ocupación	61.5%	57.0%	4.6 p.p.
Tarifa	Ps. $1,151.0	Ps. $1,071.7	7.4%
RevPar, excluyendo adición de Cuartos	Ps. $718.2	Ps. $610.9	17.6%
RevPar	Ps. $707.9	Ps. $610.9	16.0%

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 la toma de operación.

- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2016 abarca 41 hoteles del Portafolio como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.

En este análisis, se excluyen dos hoteles en total; esto es dos hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott Chihuahua.

Los ingresos por hospedaje en términos de 41 propiedades comparables alcanzaron Ps. $1,623.9 millones de pesos, esto significa un incremento de 17.6% comparado con los Ps. $1,381.0 millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores; y a un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.

- El ingreso por Cuarto disponible (RevPar) en términos de las 41 propiedades comparables tuvo un incremento de 16.0% al registrar Ps. $708.5 en el 2016. Esto fue el resultado de un incremento de 4.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 61.6%; y un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.4%, que se ubicó en Ps. $1,151.0 en 2016.

El incremento en el ingreso por Cuarto disponible (RevPar) de 16.0% se explica como sigue:

Una incremento en la ocupación de 4.6 puntos porcentuales y el incremento en tarifa promedio de 7.4% vs. 2015 se debe a:

- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos los hoteles durante el año.
- El beneficio de la fluctuación del tipo de cambio que benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares.

Como resultado, el Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) alcanzo 708.5 pesos, lo que significa un crecimiento de 16.0%, comparado con 2015. Si se excluye la adición de Cuartos durante el 2016, el RevPar hubiera sido de 718.3 pesos equivalente de un crecimiento de 17.6%

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

En cuanto a los ingresos por región: Ps. $349.3 millones o 19.4% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona Norte de la República Mexicana, Ps. $567.4 millones o 31.6% son ingresos de la zona Noreste, Ps. $19.1 millones o 1.1% corresponden a las propiedades del Noroeste, Ps. $612.8 millones o 34.1% corresponden a las propiedades del Centro y Sur y Ps. $249.1 millones o 13.9% corresponden a la zona Oeste de México.

Ingresos por Región	2016		2015	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	$349.3	19.4	$162.2	12.4
Noreste	$567.4	31.6	$462.4	35.3
Noroeste	$19.1	1.1	$13.1	1.0
Centro y Sur	$612.8	34.1	$512.5	39.1
Oeste	$249.1	13.9	$159.5	12.2
Total de Ingresos	$1,797.7	100.0	$1,309.9	100.0

Zona Norte.- Chihuahua, Sinaloa y Sonora
Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
Zona Noroeste.- Sinaloa
Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche
Zona Oeste.- Jalisco

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Indicadores operativos hoteleros 2T 2018 vs. 2T 2017

a) Ventas Totales

Ventas Totales (1) Ps. millones	2T 2018	2T 2017	Variación
Número de hoteles	42	42	
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. $494.9	Ps. $472.2	4.8%
Ocupación	65.5%	64.1%	1.4 p.p.
Tarifa	Ps. $1,231.3	Ps. 1,206.0	2.1%
		Ps. $773.0	
RevPar	Ps. $806.1		4.3%

b) Ventas Mismas Tiendas

Ventas Mismas Tiendas (1) Ps. millones (41 hoteles)	2T 2018	2T 2017	Variación
Ingresos por hospedaje (1)	Ps. $483.6	Ps. $464.3	4.1%
Ocupación	65.6%	64.0%	1.6 p.p.
Tarifa	Ps. $1,233.1	Ps. 1,213.9	-1.4%
RevPar	Ps. $809.2	Ps. 777.0	4.1%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- El Indicador para el 2018 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual tanto para el 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.
- Tanto para 2017 y 2018 se excluyen el Hotel Casa Grande Ciudad Juárez, que permanece cerrado desde septiembre 2017 por ampliación y conversión a Holiday Inn. Además se excluye el Hotel AC by Marriott Guadalajara que permaneció cerrado durante el primer semestre de 2017.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

	2T 2018			2T 2017		
Por Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar
Servicio Limitado	61.4%	879.3	540.1	61.9%	867.7	537.6
Servicio Selecto	67.1%	1,297.1	870.4	62.9%	1,252.6	788.1
Servicio Completo	66.2%	1,363.4	902.1	65.7%	1,395.2	917.1
Estancia Prolongada	67.6%	1,420.4	959.7	91.9%	1,308.7	1,202.5

Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0

Por Región	2T 2018 Ocupación	2T 2018 Tarifa	2T 2018 RevPar	2T 2017 Ocupación	2T 2017 Tarifa	2T 2017 RevPar
Norte	64.3%	1,211.3	778.6	65.3%	1,141.9	746.1
Noreste	76.8%	1,385.7	1,064.0	67.1%	1,364.2	915.9
Noroeste	67.1%	611.2	410.0	62.0%	594.0	368.2
Centro y Sur	57.0%	1,100.3	627.4	59.4%	1,143.3	678.7
Oeste	66.3%	1,311.6	869.5	69.0%	1,266.2	873.6
Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0

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	2T 2018 Ocupación	2T 2018 Tarifa	2T 2018 RevPar	2T 2017 Ocupación	2T 2017 Tarifa	2T 2017 RevPar
IHG	74.8%	1,318.8	986.2	70.2%	1,310.6	919.7
Wyndham Hotel	59.0%	919.1	542.6	59.9%	912.3	546.8
Hilton Worldwide	66.8%	1,179.2	787.2	62.9%	1,164.8	733.1
Marriott International	53.7%	1,679.6	902.5	57.9%	1,584.3	917.8
Starwood	66.5%	1,456.1	967.8	60.5%	1,385.2	837.9
Locales	58.1%	1,069.8	621.5	59.8%	1,070.3	640.4
Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0

	Hoteles	Cuartos	2T 2018 % Total de Cuartos	% Total de NOI
Región				
Norte	10	1,309	19%	20%
Noreste	11	1,953	29%	45%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,414	36%	23%
Oeste	6	914	14%	12%
Total	42	6,748	100%	100%
Segmento				
Servicio Limitado	11	1,424	21%	11%
Servicio Selecto	18	3,203	47%	55%
Servicio Completo	12	2,004	30%	32%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
Total	42	6,748	100%	100%
Operador Hotelero Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V.	40	6,443	95%	96%

Hoteles Camino Real, S.A.	1	155	2%	2%
Hoteles y Centros Especializados, S.A. (Grupo Presidente)	1	150	2%	2%
Total	42	6,748	100%	100%

[sección de página intencionalmente en blanco]

Resultados de Operación para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2016

La información financiera presentada en esta sección proviene de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, relativos a la Emisora y el Administrador, los cuales se adjuntan al presente documento como **Anexo D**; 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**	**8.6**
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	74.5	4.1	4.7	6.4
Energéticos	117.7	6.0	100.2	5.6	17.5	17.5
Mantenimiento	79.2	4.1	109.7	6.1	11.8	10.8
Regalías	121.5	6.2	102.1	5.7	(0.6)	(0.1)
Prediales	13.6	0.7	13.9	0.8	(0.2)	(1.7)
Seguros	5.9	0.3	6.7	0.4	(0.7)	(-11.2)
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	2,105.0
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	292.5
Deterioro de terrenos y edificios	584.5	29.9	42.1	0.0	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	8.6

	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)					
Impuestos a la utilidad diferidos.....	1.3	0.1	1.8	0.1	(0.5)	(28.8)
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 o 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 o Ps. $42.6 millones, y refiere al reconocimiento de 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 o 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 o 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 o 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 o 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 6.4% 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 o Ps. $102.1 millones, ya que: (i) durante el último 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 o 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 o 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 11.2% vs el año anterior equivalente a Ps. $0.8 millones, cuando se registró 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 Fibra Inn 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 130.9% vs el año anterior, equivalente a Ps. $29.5 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 devoluciones 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% o 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 activos 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 terminación 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 292.5% o 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% o 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 66.4% o Ps. $5.6 millones, cuando se compara con los Ps. $8.5 millones del 2016.

- Una compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. $7.7 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. $3.6 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 166.8% o 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% o 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 Ps. $	Total Ps. millones	por CBFI Ps. $	Total 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 aplique 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:

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 de CBFIs 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 al 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.

a. 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 al 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.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2015

La información financiera presentada en esta sección proviene de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, relativos a la Emisora y el Administrador, los cuales se adjuntan al presente documento como **Anexo D**; 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,					
	2016	%	2015	%	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. 1,707.5	95.0	Ps. 1,228.4	93.8	479.1	39.0
Arrendamiento de inmuebles	90.1	5.0	81.4	6.2	8.7	10.7
Total de ingresos	**1,797.6**	**100.0**	**1,309.8**	**100.0**	**487.8**	**37.2**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Cuartos	439.2	24.4	315.5	24.1	123.7	39.2
Administración	289.8	16.1	211.7	16.2	78.1	36.9
Publicidad y Promoción	74.5	4.1	76.3	5.8	15.4	26.1
Energéticos	100.2	5.6	73.4	5.6	26.8	36.4
Mantenimiento	109.7	6.1	59.0	4.5	31.9	41.0
Regalías	102.1	5.7	77.8	5.9	25.9	33.9
Prediales	13.9	0.8	8.7	0.7	5.1	58.8
Seguros	6.7	0.4	4.5	0.3	2.2	48.1
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,136.0	63.2	827.0	63.1	309.0	37.4
NOI	**661.6**	**36.8**	**482.8**	**36.9**	**178.8**	**37.0**
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	64.3	3.6	50.4	3.9	13.8	27.4
Gastos corporativos de administración	36.7	2.0	33.0	2.5	3.7	11.2
Costos de adquisición y organización	14.9	0.8	59.9	4.6	-45.0	-75.1-
Otros ingresos, neto	(7.5)	-0.4	(5.9)	-0.4	-1.6	27.8
Total de gastos indirectos	108.4	6.0	137.5	10.5	-21.2	-15.0
EBITDA	**553.2**	**30.8**	**345.3**	**26.4**	**2017.9**	**60.2**
Más: Costos de adquisición de negocios.	14.9	0.8	60.0	4.6	-45.0	-75.1
EBITDA Ajustado	**568.1**	**31.6**	**405.2**	**30.9**	**162.9**	**40.2**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3.6	0.2	18.5	1.4	-14.9	-80.4
Estimación de deterioro de activos financieros	2.0	0.1	-	-	2.0	
Depreciación y amortización	220.2	12.3	157.7	12.0	62.5	39.7
Deterioro de activo fijo	42.1	2.3	-	-	42.1	-
Capex de mantenimiento	8.5	0.5	-	-	8.5	-
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	7.7	0.4	-	-	7.7	-
EBIT (Utilidad de Operación)	**269.0**	**15.0**	**169.1**	**12.9**	**99.9**	**59.1**
Gastos por intereses, neto	137.3	7.6	10.3	0.8	127.0	1,227.4
Pérdida cambiaria, neta	5.6	0.3	1.0	0.1	4.6	464.8
Impuestos a la utilidad diferidos	1.8	0.1	0.5	0.0	1.3	285.2
Utilidad Neta	**124.3**	**6.9**	**157.3**	**12.0**	**-32.9**	**-20.9**

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2016	%	2015	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
FFO	437.0	24.3	393.9	30.1	43.1	10.9

Al cierre de 2016, el portafolio de Fibra Inn tenía de 43 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada).

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. $1,797.6 millones, que representaron un incremento de 37.2% con respecto a los ingresos del año anterior.

Este incremento en los ingresos se debió a un incremento de 3.0 puntos porcentuales en la ocupación de las ventas totales, la cual se ubicó en 60.0% comparada con el 57.0% del año anterior; además la tarifa promedio diaria se incrementó 6.6% para ubicarse en Ps. $1,161.7 cuando en 2015 se registró Ps. $1,089.6. Lo anterior refleja el incremento de 12.1% del Ingreso por Cuarto disponible (RevPar) el cual se ubicó en Ps. $696.8 en 2016 comparado con el Ps. $621.5 de 2015. Esto muestra ingresos por hospedaje de Ps. $1,707.6 millones para 2016 que representan un crecimiento de 39.0% comparados con los Ps. $1,228.4 millones alcanzados en 2015.

Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps. $839.3 millones o 46.7% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. $648.1 millones o 36.1% corresponden a hoteles de servicio completo, Ps. $261.7 millones o 14.6% provienen de los hoteles de servicio limitado y Ps. $48.5 millones o 2.7% al segmento de estancia prolongada.

Ingresos por Segmento

	2016	%	2015	%	2014	%
Servicios Limitados	261.7	14.6%	179.3	13.7%	92	10.4%
Servicios Selectos	839.3	46.7%	583.5	44.5%	467.1	52.8%
Servicios Completos	648.1	36.1%	532.3	40.6%	325.2	36.8%
Estancia Prolongada	48.5	2.7%	14.7	1.1%	-	0.0%
Total	1,797.6	100.0%	1,309.8	100.0%	884.3	100.0%

Los ingresos totales de 2016 se componen como sigue:

- Ps. $1,707.5 millones o el 95.0% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio.
- Ps. $90.1 millones o 5.0% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales comerciales.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. $1,115.5 millones en 2016, que representan un incremento de 37.1% o Ps. $301.8 millones comparado con los Ps. $813.7 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 62.1% para 2016 y se mantuvieron estables como porcentaje de los ingresos totales o un aumento de Ps. $303.7 millones en pesos nominales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Una disminución de 40 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.1% de los ingresos debido a una buena administración hotelera. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 26.1% vs el año anterior equivalente a Ps. $15.4 millones.

- Un decremento de 10 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.7% de los ingresos totales. Esto se debió a un eficiente gasto en publicidad balanceando las campañas que se tuvieron durante el año y la contratación de medios digitales para incrementar la venta durante periodos de vacaciones para compensar al viajero de negocio con viajero de placer. En pesos nominales, los gastos de publicidad y promoción presentan un incremento de 33.9% vs 2015 equivalente a Ps. $25.9 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un mayor gasto de habitaciones equivalente a 30 puntos base, que representaron el 24.4% de los ingresos totales ya que: (i) se decidió generar mayor volumen invirtiendo en estrategias comerciales contratando canales de reservación Premium que incluye mayor participación de las agencias de viajes tradicionales como por internet, (ii). En pesos nominales, los gastos de hospedaje presentan un incremento de 39.2% vs 2015 equivalente a Ps. $123.7 millones.

- Un incremento de 20 puntos base en regalías que representaron el 6.1% de los ingresos totales, ya que se refleja la inclusión de tres hoteles al portafolio de la Fibra operando con marca internacional y a la revisión de algunos contratos de franquicia. En pesos nominales, las regalías presentan un incremento de 41.0% vs 2015 equivalente a Ps. $31.9 millones.

El NOI alcanzó Ps. $661.6 millones en 2016, que significa un incremento anual de 37.0% comparado con Ps. $482.8 millones en 2015. El margen NOI de este 2016 muestra una mejora de 10 puntos porcentuales al llegar a 36.8%. El indicador NOI se calcula en base a la utilidad bruta menos prediales y seguros, estos últimos se encuentran dentro de otros costos y gastos.

Durante 2016 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. $14.9 millones y representó el 0.8% de los ingresos totales, esto fue 3.8 puntos porcentuales menores que en 2015 debido a un menor número de hoteles adquiridos durante 2016. En términos nominales se observa un menor gasto por hoteles adquiridos de Ps. $45.0 millones equivalente a un decremento de 75.1%. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2015 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

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. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2015 y 2016.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. $108.4 millones para 2016, un 21.2% menor que en 2015 cuando se registraron Ps. $137.5 millones. Como

porcentaje de los ingresos totales, estos gastos indirectos representaron el 6.0%; los cuales muestran un ahorro de 40 puntos base comparados con 2015, cuando representaron el 7.6% de los ingresos totales. Esta disminución como porcentaje de los ingresos se debe principalmente a:

- Un decremento de 380 puntos porcentuales como porcentaje de los ingresos totales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 0.8% de los ingresos totales y corresponden a un menor gasto relacionado a un menor número de adquisiciones de hoteles durante 2016. En términos nominales, se muestra también una disminución de 75.1% equivalente a Ps. $45.0 millones.

- Un decremento de 50 puntos base en los gastos corporativos de administración, equivalente a 2.0% de los ingresos totales, comparados con 2.5% del año anterior. Estos gastos están relacionados a ahorros en gastos del fiduciario, de relación con inversionistas y pago de honorarios a consejeros. En términos nominales se muestra un incremento de 11.2% equivalente a Ps. $3.7 millones.

- Un decremento de 30 puntos base en los honorarios del asesor, que representaron el 3.6% de los ingresos totales comparados con el 3.9% del año anterior. En términos nominales se muestra un crecimiento de 27.4% o Ps. $13.8 millones. Esto se debió por tener un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra.

- Lo anterior compensado, por un incremento en mantenimiento mayor de propiedades por 50 puntos base, registrando Ps. $8.4 millones o 0.5% como porcentaje de los ingresos totales. Este gasto se relaciona a la inversión que se hizo en algunos hoteles del portafolio referentes a cambios de marca y adecuaciones mayores a las propiedades para cumplir con las especificaciones de estándares de las marcas internacionales.

Como consecuencia de este ahorro en los gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. $553.2 millones para este 2016, que representa un crecimiento de 60.2% comparado con Ps. $345.3 millones del año anterior. Esto equivale a un 30.8% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra, que refleja una mejora de 440 puntos base vs. el 26.4% de 2015.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles, el EBITDA Ajustado fue de Ps. $568.1 millones, equivalente a un crecimiento de 40.2% comparado con el EBITDA Ajustado de 2015 cuando se registró Ps. $405.2 millones. El margen de EBITDA Ajustado fue de 31.6%, una mejora de 70 puntos base comparados con el 30.9% de 2015.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. $3.6 millones en 2016, la cual es Ps. $14.9 millones menor que la registrada el año anterior y corresponde a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2016 se registró una depreciación y amortización por Ps. $220.2 millones, vs. los Ps. $157.7 millones de 2015, que representa un incremento de 39.7% o Ps. $62.5 millones más que

el 2015. Asimismo, el 2016 registra Ps. $42.1 millones de deterioro de propiedades y Ps. $7.7 millones por una pérdida contable por bajas de mobiliario.

Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 59.1% en el 2016 o Ps. $99.9 millones, al registrarse Ps. $269.0 millones o 15.0% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. $169.1 millones o 12.9% de margen en 2015.

Se registraron Ps. $137.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. $5.6 millones debido a una exposición al tipo de cambio principalmente por facturas que se pagaron en dólares a proveedores relacionados con remodelaciones de los hoteles. Durante 2016 se registraron un mayor monto impuestos a la utilidad diferidos por Ps. $1.8 millones, vs. los Ps. $0.5 millones de pérdida de 2015.

Como resultado, la Utilidad Neta en 2016 fue de Ps. $124.3 millones, equivalente a 20.9% de disminución o Ps. $32.9 millones comparados con los Ps. $157.3 millones del año anterior. Se registra un 6.9% de margen neto, el cual es 5.1 puntos porcentuales menor que el periodo anterior cuando se registró 12.0% de margen neto.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. $425.2 millones en 2016, que representó 10.9% de crecimiento equivalente a Ps. $31.3 millones, comparado con los Ps. $393.9 millones de 2016. El margen FFO fue de 23.0%; un decremento de 7.1 puntos porcentuales comparados con 2015 cuando se registró 30.1%.

En cuanto a la Distribución, los dividendos correspondientes al año calendario 2016 fueron por un monto de Ps. $418.1 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, lo cual representa un incremento de 23.7% comparado con el monto decretado en 2015 por Ps. $338.1 millones.

Esto representó 0.9501 centavos por CBFI en 2016 que equivale a un 22.8% de incremento comparado con los 0.7736 centavos por CBFI en 2015.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2016 fue de 8.3% basado al precio de cierre de Ps. $11.41 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 5.6% alcanzado el año anterior.

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 2016 y 2015, el Fideicomiso se encontró expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 22% y 28% 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 2016, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo (Ps. Millones)	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		22.5
Sin cambio	Ps. 2,250.4*	-
- 100 puntos base		(22.5)

* El saldo total de deuda es por Ps. $2,875.4 millones y se tiene una cobertura contratada por Ps. $625.0 millones

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. $625.0 millones (22%) 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 octubre de 2016, fecha de pago de la deuda bancaria, el swap que cubría Ps. $100.0 millones de nocional, fue re-expresado para cubrir la deuda pública con las mismas condiciones y vigencia.

Durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. $525.0 millones (28%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. $1,875.4 millones, emitidos el 30 de septiembre de 2015 y Ps. $100.0 millones correspondientes a la deuda bancaria.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

Contraparte	Nocionales (Ps.	Condiciones básicas actuales Fibra INN paga tasa fija en pesos de:		Valor razonable Activo (Pasivo) 2016	2015
Varios (1)	Ps. 100.0	5.37% y recibe TIIE	$	3.9	(1.5)
Varios (1)	75.0	5.17% y recibe TIIE		3.2	(0.7)

Varios [1]	210.0	5.25% y recibe TIIE	8.7	(2.4)
Santander	240.0	5.18% y recibe TIIE	13.3	(0.7)
			$ 29.1	(5.3)

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(2) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

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 2016 y 2015 es:

(Ps. millones)	2016	2015
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	0.8	0.3
Pasivos financieros	(0.9)	(0.1)
Posición financiera	(0.1)	0.2

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2016	2015
Dólar estadounidense	20.6640	17.3398

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $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 2016, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ $10%	865	78
Sin cambio	787	-
- 10%	707	(78)

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 alquiler a su vencimiento o cierre sus negocios o se declare en quiebra.

La administración de Fibra Inn ha determinado que la máxima 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 2016 y 2015, por tipo de cliente:

(Ps. Millones)	2016	2015
Clientes empresariales	75.2	81.0
Tarjetas de crédito	32.9	14.6
Agencias de viajes	27.1	37.0
Líneas aéreas	12.3	7.0
	147.5	139.6

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:

(Ps. Millones)		Bruto 2016	Deterioro 2016	Bruto 2015	Deterioro 2015
Al corriente	$	79.8	-	42.0	-
Vencido de 0 a 30 días		13.5	-	14.9	-
Vencido de 31 a 120 días		19.1	-	15.2	-
Vencido a más de 120 días		35.0	(2.0)	67.6	-
	$	147.4	(2.0)	139.7	-

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Resultados de Operación para el trimestre terminado el 30 de junio de 2018 comparado con el trimestre terminado el 30 de junio de 2017

La información financiera presentada en esta sección proviene de los estados financieros consolidados no auditados del periodo terminado el 30 de junio de 2018, correspondientes a la Emisora y el Administrador, los cuales se adjuntan al presente documento como **Anexo D;** éstos deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

Por los trimestres terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 respectivamente.

Cifras en millones de pesos, y por los trimestres terminados al 30 de junio de,	**2018**	**2017**
Información del Estado de Resultados:		
Ingresos por:		
Hospedaje	Ps. 494.9	Ps. 472.2
Arrendamiento de inmuebles	26.8	21.5
Otros ingresos operativos		-
Total de ingresos	**521.7**	**493.7**
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Cuartos	132.1	121.1
Administración	86.1	79.1
Publicidad y Promoción	25.5	27.6
Fábrica de Hoteles	5.7	0
Energéticos	30.5	31.0
Mantenimiento	21.7	20.3
Regalías	34.9	30.4
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	**336.5**	**309.4**
Utilidad bruta	**185.2**	**184.3**
Otros costos y gastos (ingresos)		
Prediales	3.5	3.4
Seguros	1.5	1.6
Honorarios de asesor		
Gastos corporativos de administración	24.5	23.3
Depreciación y amortización	81.7	62.1
Deterioro de propiedades		
Gastos Mantenimiento extraordinario	5.8	3.7
Estimación de deterioro de activos financieros	(10.8)	(20.0)
Compensación por la Terminación del Contrato de Asesoría	26.2	46.9
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	9.1	3.7
Otros, neto	(4.1)	(0.9)
Total de otros costos y gastos	**137.5**	**163.9**
Utilidad de operación, neto	**47.7**	**20.5**
Gastos (ingresos) por intereses, neto	59.1	13.7
Efecto por valuación de instrumentos financieros	(1.1)	0.2
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	(1.6)	1.6
Utilidad neta	**(10.9)**	**(20.4)**
Partidas de utilidad integral:		
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4.5	(12.1)
Utilidad integral	**Ps. (6.3)**	**Ps. (32.5)**

Los ingresos totales en el 2T18 fueron de Ps. $521.7 millones y mostraron un crecimiento del 5.7% comparado con el 2T17. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. $494.9 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a un crecimiento de 4.8% vs. el 2T17. Este crecimiento se compone de:
  i. Un 4.1% de incremento en los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que muestra el efecto del inicio de las vacaciones de verano cuando estacionalmente bajan los viajeros de negocio y además incluye una menor frecuencia de viajes de negocios influenciada por el mundial de futbol en Rusia.
  ii. Un 0.7% de crecimiento orgánico de este trimestre.

- Ps. $26.8 millones o 5.1% 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 de 24.5% comparados con los Ps. $21.5 millones del 2T17.

Durante el 2T18, el total de gastos de operación fue de Ps. $335.8 millones equivalente a 64.4% de los ingresos totales y presentan un incremento de 70 puntos base (pb) comparados con el 63.7% del 2T17, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 80 bp, que representó el 25.3% de los ingresos totales, registrando Ps. $132.1 millones que se debió a un mayor gasto en desayunos incluidos a los huéspedes y las comisiones pagadas a las agencias de viaje para generar mayor demanda del huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad del inicio de las vacaciones de verano por la baja en la afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un aumento de 50 pb en las regalías, que representaron el 6.7% de los ingresos totales, registrando Ps. $34.9 millones, ya que se actualizaron los contratos de franquicia.
- Un aumento de 50 pb en administración, que representaron el 16.5% de los ingresos totales, registrando Ps. $86.1 millones, ya que hubo incrementos en los sistemas de procesamiento de datos para el control de la operación y en las reservas de cuentas incobrables.
- Un ligero incremento de 10 pb en mantenimiento, que representaron el 4.2% de los ingresos totales, registrando Ps. $21.7 millones.

Lo anterior compensado con:

- Un decremento de 70 pb en publicidad y promoción, que representa un 4.9% de los ingresos totales o Ps. $25.5 millones, ya que hubo un menor gasto para las campañas en medios de internet para promocionar los hoteles.
- Un decremento de 40 pb en los energéticos, que representaron el 5.9% de los ingresos totales. En términos nominales este gasto se mantiene constante, pero se muestra un decremento en términos porcentuales por un mayor ingreso.

- El impuesto predial y los seguros se mantuvieron constantes registrando 0.7% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.

A partir del 1T18, se reporta un NOI Hotelero, que corresponde a la operación de las propiedades y un NOI de otros negocios, donde se registrarán los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.

Por tanto, el Ingreso Neto Operativo (NOI Hotelero) durante el 2T18 alcanzó Ps. $186.0 millones, el cual representa un incremento de 3.7% comparado con los Ps. $179.3 millones del 2T17. El margen NOI fue de 35.6%, lo que representa un decremento de 70 pb comparado con el 36.3% alcanzado durante el 2T17.

Referente a la Fábrica de Hoteles, durante el 2T18 aún no se registran ingresos por los honorarios de estructuración, desarrollo y administración de activos que cobrará Fibra Inn por los proyectos de desarrollo externo, mismos que se esperan para el segundo semestre del año. Sin embargo, se presentan gastos de Ps. $5.7 millones que corresponden a la nómina del equipo dedicado a la Fábrica de Hoteles y que anteriormente estaba incluida dentro de los proyectos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 2T18 fue de Ps. $180.2 millones, que representa un incremento de 0.5% vs. los Ps. $179.3 millones del 2T17. El margen NOI Total fue de 34.5% vs. el 36.3% del 2T17.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. $35.4 millones para el 2T18, que representaron un incremento de 80 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 6.8% vs el 6.0% registrado el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 100 pb en los gastos de adquisición y organización, que representaron 1.8% de los ingresos totales, debido a que se registraron: (i) los pagos de licencias de funcionamiento y obras de algunas propiedades; y (ii) los gastos y nuevos módulos contratados a los sistemas del SAP.
- Un incremento de 40 pb en los gastos de mantenimiento extraordinario a las propiedades que representaron el 1.1% derivado de algunos gastos de equipamiento menor que no cumplen las características para clasificarse como activo.
- Un incremento de 60 pb en otros ingresos debido al reembolso en efectivo que hizo la cadena hotelera internacional Wyndham por la conversión del hotel Best Western Valle Real.
- Los gastos corporativos de administración que se mantuvieron constantes y representaron el 4.7% de los ingresos totales.

Se registra un EBITDA de Ps. $144.8 millones en el 2T18, que representa una disminución de 3.1% comparado con Ps. $149.5 millones del 2T17. El margen de EBITDA fue de 27.8%, 250 bp por debajo del 30.3% del 2T17.

El EBITDA Ajustado de Ps. $159.8 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un incremento de 1.8% comparado con los Ps.

$156.9 millones del 2T17. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.6%, el cual muestra un decremento de 120 bp comparado con el margen de 31.8% del 2T17.

Durante el período se registra:

- Una depreciación de activo fijo por Ps. $81.7 millones, que representa el 15.7% de los ingresos totales y que se incrementó 31.4% vs. Ps. $62.2 millones del 2T17 debido al incremento de la base de activos de las obras que se han capitalizado. 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.
- Una provisión de Ps. $26.2 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 5.0% de los ingresos totales y que disminuyó 44.2% vs. Ps. $46.9 millones del 2T17.
- Una cancelación por la provisión realizada de activos financieros por Ps. $10.8 millones o 2.1% de los ingresos, que disminuyó en Ps. $30.7 millones que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. $47.7 millones, que representa un incremento de 133.3% o Ps. $27.3 millones más que el 2T17 cuando se registraron Ps. $20.5 millones. El margen fue equivalente a 9.1% vs. el 4.1% del 2T17.

- Fibra Inn tuvo un ligero incremento en ingresos por intereses totalizando Ps. $14.1 millones, que representan 2.6% más comparado con los Ps. $13.8 millones del 2T17.
- Los gastos por intereses fueron Ps. $73.3 millones en este 2T18, comparados con los gastos de Ps. $53.1 millones del 2T17. Estos intereses corresponden a la deuda bursátil que al cierre del 30 de junio de 2018 tuvo un saldo de Ps. $2,957.0 millones y por la disposición de Ps. $200 millones de una nueva línea de crédito revolvente con Actinver.
- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. $1.6 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. $58.6 millones en el 2T18, Ps. $17.8 millones más que el gasto de Ps. $40.8 millones en el 2T17.

La pérdida neta en el 2T18 fue de Ps. $10.9 millones, que representa una disminución de Ps. $9.5 millones comparado con la pérdida de Ps. $20.4 millones en el 2T17. El margen neto fue de 2.1% en el 2T18, vs el 4.1% del 2T17, ambos negativos.

Se registra un efecto por la reserva de valuación de instrumentos financieros por Ps. $1.1 millones. Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. $6.3 millones en este 2T18.

El FFO en el 2T18 fue de Ps. $101.2 millones que representó un decremento del 12.9% comparado con los Ps. $116.2 millones del 2T17. El margen FFO fue de 19.4% en 2T18 vs. 23.5% del mismo trimestre del año anterior.

Distribución a Tenedores

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico del Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T2018 por un total de Ps. $110.0 millones para los Tenedores. Esta Distribución equivale a PS. $0.2560 por CBFI basada en los 429,705,974 CBFIs en circulación al cierre del 2T2018, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2018.

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T18 por un total de Ps. $110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. $0.2560 por CBFI basada en los 429,705,974 CBFIs en circulación al cierre del 2T18, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2018.

El 25 de julio de 2018 concluyó el proceso suscripción de CBFIs conforme al cual se suscribieron un total de 94,236,874 CBFIs. Por lo que, a la fecha de presentación de este reporte, existen 523,075,633 CBFIs en circulación y un total de 598,256,416 CBFIs emitidos.

Adicionalmente, el monto a distribuir por CBFI cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 31 de agosto de 2018, derivado de la operación de recompra de CBFIs posterior a la presentación de este reporte trimestral hasta la fecha ex derecho del pago de distribución.

Distribución a Tenedores	**2T18**		**2T17**	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. $	Ps. millones	Ps. $	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2560	110.0	0.2500	110.0
Total	0.2560	110.0	0.2500	110.0

Cálculos por CBFI en base a 436,203,575 títulos parra el 2T18 y 440,019,542 para el 2T17.

El fondo de recompra de CBFIs tuvo un saldo de 10,313,568 CBFIs al 30 de junio de 2018. Después del cierre del segundo trimestre se adquirieron 867,215 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 11,180,783 CBFIs recomprados.

Posición de CBFIs	**Al 30 de junio de 2018**		**Al 25 de julio de 2018 (incluye la suscripción de capital)**	
	CBFIs	%	CBFIs	%
CBFIs en tesorería	64,000,000	12.7%	64,000,000	10.7%
Fondo de recompra	10,313,568	2.0%	11,180,783	1.9%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	17.5%	75,079,170	14.4%

Posición de CBFIs	Al 30 de junio de 2018		Al 25 de julio de 2018 (incluye la suscripción de capital)	
Público Inversionista	354,626,804	82.5%	447,996,463	85.6%
Total en Circulación	429,705,974	85.3%	523,075,633	87.4%
Total Emitidas	**504,019,542**	**100.0%**	**598,256,416**	**100.0%**

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.

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó una distribución de Ps. $110.0 millones para el 2T18.

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

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 30 de junio de 2018 dicha reserva sumaba Ps. $24.6 millones contra Ps. $24.4 millones al 31 de marzo de 2018. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. $15.5 millones durante el 2T18, de los cuales Ps. $5.8 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2018 Fibra Inn tenía Ps. $492.9 millones de efectivo. Se ha recuperado, casi en su totalidad, el saldo de impuesto al valor agregado; por lo que al cierre de junio de 2018 fue de Ps. $0.5 millones.

La cuenta de clientes registra Ps. $109.0 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. $28.1 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. 98.2 millones y se registran Ps. $199.1 millones de deuda bancaria referente a la disposición de una línea de crédito revolvente con Actinver.

Al 30 de junio de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. $2,957.0 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18.

Al cierre del 2T18 el costo bruto de la deuda fue:
(i) 66.7% a tasa fija de 9.93%;
(ii) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 8.48%
Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.45%.

Al 30 de junio del 2018, Fibra Inn tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. $1,050.0 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 y FINN18 al 30 de junio de 2018 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 30 de junio de 2018	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.3%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	335%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 27.3% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 fue de 2.4 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.

Índices de Deuda (Ps. millones)	**Al 30 de junio de 2018**
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	200.0
Deuda bursátil	3,000.0
Activos totales	11,723.1
Índice de Endeudamiento	**27.3%**
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	492.9
IVA por recuperar	0.5
Utilidad operativa	767.0
Líneas de Crédito	300.0
Sub-total del Numerador	1,560.4
Amortización de Intereses	461.4
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	93.0
Gastos de desarrollo	101.1
Sub-total del Denominador	655.5
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**2.4**

[sección de página intencionalmente en blanco]

(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 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. 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 Programa 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 cuales 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 Ángel, 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 intereses 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%:

(i) 66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
(ii) 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:

a. 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.
b. 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, Fibra Inn 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:

Índices 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.

Índices de Deuda (Ps. millones)	**Al 31 de diciembre de 2017**
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	0
Deuda bursátil	2,875.4
Activos totales	11,627.7
Índice de Endeudamiento	**24.7%**
Índice 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

Índices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2017
Sub-total del Denominador	675.7
Índice 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.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

2016 vs. 2015

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 2016:

Pasivos financieros no derivados con vencimientos pendientes (Ps. millones)	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	90.1	-
Acreedores diversos	1.1	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	7.3	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	29.6	-
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,836.7
	128.1	2,836.7

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 sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

(Ps. Millones)		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2016				
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	$	-	-	2,836.7
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		179.0	358.0	313.3
31 de diciembre de 2015				
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	$	-	-	1,875.4
Instrumentos con tasa de interés variable		-	-	100.0
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		96.7	193.5	248.8

Balance General

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. $849.1 millones de efectivo.

Durante diciembre de 2016 se recibieron dos reembolsos de IVA correspondientes a un total de Ps. $89.9 millones, los cuales incluyeron una actualización de Ps. $1.9 millones. Esta devolución correspondió a la adquisición de los hoteles Wyndham Garden en Celaya, Silao, León y los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham de Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca, Chihuahua y los hoteles Casa Grande Chihuahua y Delicias. Por tanto, el saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2016 es de Ps. $310.4 millones y el remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes

La cuenta de clientes registra Ps. $147.1 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. $16.8 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. $90.1 millones, cuya disminución corresponde a la terminación de proyectos con proveedores y a la cancelación de provisiones de gasto no ejercidos y pedidos no facturados por parte de proveedores al finalizar el año.

Obligaciones bancarias

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn realizó las siguientes disposiciones a la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por Ps. $2,300.0 millones: Ps. $150.0 millones el 25 de junio, Ps. $300.0 millones el 12 de agosto y Ps. $150.0 millones el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, Ps. $600.0 millones fueron pagados anticipadamente.

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de Ps. $250.0 millones de dicha línea de crédito.

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por Ps. $2,300.0 millones con los recursos obtenidos de la deuda pública contratada el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contraído de Ps. $350.0 y no fue sujeta a pago de penalización por pago anticipado de deuda. Las garantías de las propiedades fueron recuperadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo por la deuda bancaria a largo plazo se integra como sigue:

Saldo de deuda bancaria a largo plazo (Ps. millones)	2016	2015
Línea de crédito ejercido	-	100.0
Menos gastos	-	(30.6)
	-	69.4

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por Ps. $1,875.4 millones al amparo de un programa de hasta Ps. $5,000.0 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps. $1,847.9 millones neto de gastos por Ps. $27.5 millones 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. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar Ps. $600.0 millones de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de Ps. $1,000.0 millones al amparo de su programa de hasta Ps. $5,000.0 millones. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de Ps. $2,875.4 millones en un solo tramo, pagará 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 representan Ps. $12.3 millones. La emisión se colocó a descuento, con un valor por título de $99.454467 respecto del valor nominal de $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. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de Ps. $350.0 millones, de la deuda bancaria; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos a través de la Fábrica de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

Saldo de la deuda bursátil (Ps. millones)	2016	2015
Emisión de flujos	Ps. $2,875.4	Ps. $1,875.4
Menos gastos	(38.7)	(27.5)
	Ps. $2,836.7	Ps. $1,847.9

Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. $5.0 millones, las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda; y las de largo plazo por Ps. $2,836.7 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. En virtud de lo anterior, se terminó la obligación de reportar el cumplimiento de los *covenants* relativos a dicho crédito. Así mismo, se inició el proceso para la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. $2,875.3 millones que equivalen a Ps. $2,836.7 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Al cierre de 2016, Fibra Inn tenía cubierto el 22% del saldo de la emisión con swaps de tasas de interés con vencimiento en 2019. El 13 de febrero de 2017, el Comité Financiero del Fideicomiso aprobó incrementar la cobertura hasta el 66%. El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasa por Ps. $900 millones con Citi Banamex. Con este derivado, Fibra Inn tiene cubierta su deuda pública en 53% con un costo ponderado de 7.7%

El 20 de octubre de 2016, Fibra Inn realizó la reapertura de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") con clave de pizarra "FINN 15". Esta reapertura fue por un monto total de Ps. $1,000 millones al amparo del programa de hasta Ps. $5,000 millones. Esta reapertura, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE28 + 110 puntos base, equivalente a TIIE28 + 130 puntos base en virtud de que se colocó a descuento, con vencimiento en septiembre de 2021 y el pago del principal a dicha fecha. Se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings obtenidas en la emisión inicial de 2015.

Los recursos provenientes de dicha reapertura de deuda se han destinado 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. Por otra parte, la línea de crédito hasta por Ps. $2,300.0 millones se canceló el 19 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2016 se mantiene un nivel de endeudamiento de 29.4% 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 2016 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil	**Al 31 de diciembre de 2016**	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.4%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.9
Servicio de la Deuda.....	Igual o mayor a 1.5	5.3
Activos Totales no Gravados.....	Igual o mayor a 150%	328%
Deuda Garantizada.....	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.4% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016, el cual cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Adicional se registra 5.9 veces el servicio de la deuda, 328% de activos totales no gravados y no existe deuda garantizada.

A continuación, se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Índices de Deuda (Ps. millones)	**Al 31 de diciembre de 2016**
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	0
Deuda bursátil	2,875.4
Activos totales	9,790.4
Índice de Endeudamiento	**29.4%**
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	849.1
Activos líquidos	310.4
IVA por recuperar	610.5
Utilidad operativa	177.0
Sub-total del Numerador	1,947.0
Amortización de Intereses	322.1
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	94.1
Gastos de desarrollo	249.4
Sub-total del Denominador	665.6
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**2.9**

Acuerdos Fuera de Balance

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn no tiene acuerdos que aparezcan en el balance que pudieran tener un efecto significativo en nuestra situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

1T 2018 vs. 1T 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 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.

Balance General

Al 30 de junio de 2018 Fibra Inn tenía Ps. $492.9 millones de efectivo. Se ha recuperado, casi en su totalidad, el saldo de impuesto al valor agregado; por lo que al cierre de junio de 2018 fue de Ps. $0.5 millones.

La cuenta de clientes registra Ps. $109.0 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. $28.1 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. $98.2 millones y se registran Ps. $199.1 millones de deuda bancaria referente a la disposición de una línea de crédito revolvente con Actinver.

Al 30 de junio de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. $2,957.0 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, de FINN15 y FINN18.

Al cierre del 2T18 el costo bruto de la deuda fue:

(i) 66.7% a tasa fija de 9.93%;
(ii) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 8.48%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.45%.

Al 30 de junio del 2018, Fibra Inn tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. $1,050.0 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 y FINN18 al 30 de junio de 2018 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 30 de junio de 2018	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.3%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	335%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 27.3% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 fue de 2.4 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.

Índices de Deuda (Ps. millones)	Al 30 de junio de 2018
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	200.0
Deuda bursátil	3,000.0
Activos totales	11,723.1
Índice de Endeudamiento	**27.3%**
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	492.9
IVA por recuperar	0.5
Utilidad operativa	767.0
Líneas de Crédito	300.0
Sub-total del Numerador	1,560.4
Amortización de Intereses	461.4
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	93.0
Gastos de desarrollo	101.1
Sub-total del Denominador	655.5
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	**2.4**

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

(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 Finanzas y Administración, la eficacia de nuestros controles y procedimientos de revelación al 30 de junio de 2018, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos a dicha fecha.

Cambios en control interno sobre reportes financieros

No se han identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2017 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. Alberto Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

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, que se describen en la nota 3 del Dictamen de Auditoría, 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 gerencia 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 prospectivamente 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

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.

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

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

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

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas.

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 Ps. $30.0 millones.

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 de efecto acumulado 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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5.5 Instrumentos Derivados

I. Información Cualitativa:

1. **Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.**

Fibra Inn cuenta con una política donde establece que, al momento de contratar un Instrumento Financiero Derivado (IFD), debe ser solamente con la intención de realizar coberturas a diferentes exposiciones de riesgo de mercado, con la intención de tener un flujo de efectivo asegurado.

Siendo la intención la cobertura contable, se revisa que cumpla con todos los requisitos para entrar en esa categoría, se documenta su designación al inicio de la operación describiendo su objetivo, características y reconocimiento contable, y se establece cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad aplicables a la operación.

Se suspenderá la contabilidad de la cobertura en caso de que el IFD haya vencido, sea cancelado, vendido, ejercido, no alcance una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujo de efectivo de la partida cubierta, o si el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

2. **Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

Fibra Inn, con el fin de realizar sus operaciones, puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas. Estos financiamientos, se pueden dar en tasa variable, la cual está expuesta a los cambios en las condiciones del mercado. Por lo que, Fibra Inn, se encuentra principalmente expuesta al riesgo de mercado de tasas de interés.

A partir del 2017 hasta el segundo trimestre del 2018, Fibra Inn cuenta con 19 Swaps de tasa de interés (IRS). El objetivo de estos IFD era la cobertura de las variaciones de la TIIE a 28 días, tasa en la que están basados sus financiamientos. Durante el periodo de 2015 hasta diciembre de 2016, Fibra Inn solamente contaba 16 swaps de tasa de interés (IRS).

Sin embargo, a su vez, se expone a un riesgo de crédito que se origina cuando la contraparte de Fibra Inn no cumple con las obligaciones que se establecen dentro del contrato de derivados. Fibra Inn busca minimizar este riesgo de crédito con sus posiciones de IFD estableciendo que se deben llevar a cabo dichas transacciones con intermediarios financieros reconocidos.

3. **Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas**

A 30 de junio del 2018:

La estrategia de cobertura tiene como objetivo proteger a Fibra Inn de la exposición originada por una transacción pronosticada altamente probable relacionada a la variabilidad de flujos de efectivo por los intereses vinculados a la TIIE de una Emisión Pública de Deuda por un monto

insoluto remanente de $1,000,000,000 MXN (la deuda tenía un saldo original de $2,875,350,000 pero hubo un pago anticipado en febrero 2018). Fibra Inn actualmente cubre parcialmente dicha Emisión Pública con una cobertura por $900,000,000 MXN.

Adicionalmente, el resto de los derivados se mantienen como de derivados de negociación para propósitos contables. Esto es debido al pago anticipado que se mencionó anteriormente. Fibra Inn se encuentra evaluando realizar la cancelación anticipada de estos derivados que se quedaron sin posición primaria a cubrir.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2017

La estrategia de Fibra Inn es protegerse de la variación de la TIIE a 28 días y fijar el monto a pagar de la deuda, estos instrumentos cubren una cantidad de $1,890 millones de pesos del total de $2,875,350,000 MXN. Fibra Inn ha cubierto parcialmente dicha Emisión Pública con cinco coberturas por $100,000,000 MXN (tranche 1), $285,000,000 MXN (tranche 2), $240,000,000 MXN (tranche 3) y dos nuevas designaciones de cobertura por $900,000,000 MXN (tranche 4) y por $365,000,000 MXN (tranche 5).

Al 31 de diciembre de 2016

La estrategia de Fibra Inn es protegerse de la variación de la TIIE a 28 días y fijar el monto a pagar de la deuda, estos instrumentos cubren una cantidad de $625 millones de pesos del total de $1,875 millones de pesos colocado en certificados bursátiles fiduciarios (tranche 1, 2 y 3).

Al 31 de diciembre de 2015

La estrategia de Fibra Inn es protegerse de la variación de la TIIE a 28 días y fijar el monto a pagar de la deuda, estos instrumentos cubren una cantidad de $525 millones de pesos del total de $5,000 millones de pesos (monto máximo) de los certificados bursátiles fiduciarios. Adicionalmente, estos instrumentos cubren una cantidad de $100 millones de pesos de un crédito sindicado de $100 millones de pesos.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Los IFD se pueden contratar en mercados sobre el mostrador (Over the Counter / OTC) y con contrapartes que son reconocidas y que gocen de una excelente calidad crediticia de acuerdo con las agencias calificadoras.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Fibra Inn ha designado como agentes de cálculo a las instituciones financieras con las que se cerraron las operaciones para su liquidación, además de determinar el valor razonable de los IFD correspondientes al cierre de cada mes.

Adicionalmente, Fibra Inn utiliza modelos de valuación aceptados en el ámbito financiero, basándose en fuentes de mercado de alta confiabilidad para la obtención de los insumos, con el fin de revisar los valores proporcionados por las contrapartes.

6. **Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.**

Fibra Inn posee líneas de crédito con las instituciones financieras, las cuales tienen la capacidad de solventar cualquier minusvalía que se pueda presentar.

7. **Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez**

El Comité Técnico de Fibra Inn se encarga de aprobar la contratación de derivados, así como la designación del porcentaje de cobertura de la deuda. Asimismo, se encarga de administrar los IFD y, para este caso, el propio Comité recomendó utilizar solamente coberturas de tasa de interés (IRS).

8. **Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores**

El Comité Técnico es aquel encargado de revisar y autorizar las operaciones con los instrumentos financieros derivados.

9. **Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.**

Como fue mencionado antes, Fibra Inn cuenta con el Comité Técnico, quien se encarga de la administración y autorización de los IFD.

Descripción de las políticas y técnicas de valuación

10. **Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.**

Fibra Inn utiliza valuaciones aceptadas por las instituciones financieras, quienes fungen también como agentes calculadores, sin embargo, sin entrar en supuestos especiales, se utilizan modelos estándar de valuación para revisar dichas valuaciones. Para la valuación de un Swap de tasa de interés, en términos generales, se suman los montos a valor presente de los flujos calculados de la pata activa y la pata pasiva, descontándolos con la curva de tasas correspondiente a la moneda en cuestión.

Las valuaciones de las posiciones que tiene Fibra Inn se realizan de manera trimestral, con el fin de revisar constantemente el estatus de las posiciones.

Las operaciones vigentes durante el periodo 2015 - 2018 son las siguientes:

Instrumento	Contraparte	Inicio	Vencimiento	Tasa Recibe	Tasa Entrega	Nocional en MXN
IRS	Actinver	6-jul-15	8-mar-19	TIIE 28	5.17%	13,043,479
IRS	Actinver	31-ago-15	8-mar-19	TIIE 28	5.25%	36,521,740
IRS	Actinver	29-dic-14	8-mar-19	TIIE 28	5.37%	17,391,305

IRS	Banorte	6-jul-15	8-mar-19	TIIE 28	5.17%	39,120,434
IRS	Banorte	31-ago-15	8-mar-19	TIIE 28	5.25%	109,565,217
IRS	Banorte	29-dic-14	8-mar-19	TIIE 28	5.37%	52,173,913
IRS	Banamex	6-jul-15	8-mar-19	TIIE 28	5.17%	9,782,609
IRS	Banamex	31-ago-15	8-mar-19	TIIE 28	5.25%	27,391,304
IRS	Banamex	29-dic-14	8-mar-19	TIIE 28	5.37%	13,043,478
IRS	Banamex	27-feb-17	27-sep-19	TIIE 28	7.33%	900,000,000
IRS	Banregio	6-jul-15	8-mar-19	TIIE 28	5.17%	6,521,739
IRS	Banregio	31-ago-15	8-mar-19	TIIE 28	5.25%	18,260,869
IRS	Banregio	29-dic-14	8-mar-19	TIIE 28	5.37%	8,695,652
IRS	Scotiabank	6-jul-15	8-mar-19	TIIE 28	5.17%	6,521,739
IRS	Scotiabank	31-ago-15	8-mar-19	TIIE 28	5.25%	18,260,869
IRS	Scotiabank	29-dic-14	8-mar-19	TIIE 28	5.37%	8,695,652
IRS	Scotiabank	21-mar-17	27-sep-19	TIIE 28	7.32%	165,000,000
IRS	Santander	4-nov-15	27-sep-19	TIIE 28	5.18%	240,000,000
IRS	BBVA	17-mar-17	27-sep-19	TIIE 28	7.3875%	200,000,000

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

La valuación que se presenta más abajo en la sección de datos cuantitativos fue realizada por las contrapartes Bancarias con las que fueron contratados los IFD.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

El método utilizado es el de compensación de flujos esperados (valor razonable) el cual consiste en la comparación de los cambios del valor razonable de la posición primaria (derivado hipotético que cubriría perfectamente la partida cubierta) contra el cambio en el valor razonable del derivado, tanto prospectivamente a través de escenarios hipotéticos, como retrospectivamente a través de los valores razonables observados. Los niveles de efectividad en cada periodo han sido los siguientes:

Fecha	Prospectiva	Retrospectiva
Diciembre 2015	101%	98%
Diciembre 2016	100%	100%
Junio 2017	99%	98%
Diciembre 2017	100%	100%
Junio 2018	99%	99%

C. Información de riesgos por el uso de derivados

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

La empresa ha contado con la liquidez necesaria que le permite enfrentar los compromisos contraídos por sus posiciones en IFD. Las fuentes internas de liquidez con que cuenta Fibra Inn son la caja y la generación de efectivo producto de sus operaciones, adicionalmente cuenta con líneas de crédito externas abiertas y suficientes con las mismas contrapartes.

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

No existieron cambios en la exposición a los riesgos durante el periodo 2015 - 2018, puesto que el riesgo sigue siendo el cambio en la tasa variable, producto de variaciones en el mercado.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No hubo eventualidades durante el periodo 2015 - 2018.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Para el 30 de junio de 2018: se tiene un ingreso de $21,806,623 pesos, debido a los intereses devengados, así como por los derivados de no cobertura contable.

Para el 31 de diciembre de 2017: se reconoció en el estado de resultados un importe como ingreso por $170,028 pesos debido a una porción inefectiva de las relaciones de cobertura.

Para el 30 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2016: No se reconocieron montos en el estado de resultados por concepto de valor razonable de los derivados.

Para el 31 de diciembre de 2015: En el estado de resultados se reconoció un efecto como ingreso por $19,776 pesos debido a la porción inefectiva de la relación de cobertura.

17. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

No vencieron ni cerraron ningún IFD durante el periodo 2015 - 2018.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No se presentó ninguna llamada de margen durante el periodo 2015 - 2018.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

Fibra Inn ha cumplido con todas las obligaciones adquiridas al contratar operaciones con IFD.

II. Información Cuantitativa:

A. Características de los IFD a la fecha del reporte (información en tabla) (puntos 20-25).

A continuación, se presenta un resumen en forma tabular de las características de los IFD:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
(Cifras en miles de pesos)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Nocional / Valor nominal	Tasa Recibe	Valor Razonable					Colateral /Líneas de crédito /valores dados en garantía
				Diciembre 2015	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2017	Junio 2018	
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	13,043	TIIE 28	-112	562	374	455	300	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	26,521	TIIE 28	-402	1,512	1,002	1,238	820	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	17,391	TIIE 28	-254	675	443	564	374	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	39,120	TIIE 28	-352	1,677	1,137	1,359	901	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	109,565	TIIE 28	-1,248	4,511	3,043	3,697	2,457	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	52,173	TIIE 28	-782	2,014	1,348	1,684	1,122	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	9,782	TIIE 28	-87	420	285	338	225	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	27,391	TIIE 28	-311	1,131	762	921	615	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	13,043	TIIE 28	-195	503	337	399	255	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Jun 18: negociación	900,000	TIIE 28	N/A	N/A	-9,223	10,132	9,559	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	6,521	TIIE 28	-56	291	187	228	151	Línea de Crédito
IRS	Inicio - Dic 17: cobertura	18,260	TIIE 28	-203	784	501	623	413	Línea de Crédito

	Jun 18: negociación								
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	8,695	TIIE 28	-128	351	221	283	189	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	6,521	TIIE 28	-56	279	188	214	136	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	18,260	TIIE 28	-201	757	505	616	409	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	8,695	TIIE 28	-127	338	224	280	187	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	165,000	TIIE 28	N/A	N/A	-1,614	1,892	1,806	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	240,000	TIIE 28	-740	13,330	8,625	11,351	9,109	Línea de Crédito
IRS	Inicio – Dic 17: cobertura Jun 18: negociación	200,000	TIIE 28	N/A	N/A	-2,221	2,103	2,046	Línea de Crédito

A continuación, se muestra el valor del activo subyacente (TIIE) / variable de referencia:

Subyacente	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2017	Junio 2018
TIIE	3.555%	6.11%	7.365%	7.6311%	8.1004%

A continuación, se mostrarán por año los flujos no descontados sin vencer:

Año	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2017	Junio 2018
2016	-8,034				
2017	-2,181	6,966	6,939		
2018	2,779	9,615	4,237	27,159	15,625
2019	2,973	5,618	-5,565	12,821	15,686

**Cifras en miles de pesos*

B. Análisis de Sensibilidad:

20. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.

Con la finalidad de informar los impactos que se tendrían a nivel estado de resultados por concepto del reconocimiento del valor razonable en los resultados del periodo se informará mediante un análisis de sensibilidad los impactos contables. Es importante mencionar que debido

a que los derivados se encuentran en una cobertura altamente efectiva, la mayoría de los efectos estarán reconocidos en otros resultados integrales.

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los IFDs. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

- En el escenario probable se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 10% en la tasa de interés.

- En el escenario posible se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 25% en la tasa de interés.

- En el escenario remoto se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 50% en la tasa de interés.

La variable que tiene mayor influencia sobre el valor de mercado de los Swaps de tasa de interés es la tasa variable, que en este caso es la TIIE a 28 días.

La pérdida esperada se basa en el valor razonable del Swap, el cual consiste en la diferencia entre la suma de los flujos traídos a valor presente de la pata activa y la pata pasiva.

Los supuestos de este modelo son:

- No existen oportunidades de realizar arbitrajes.
- No existen costos de transacción ni impuestos.
- Agentes neutrales al riesgo.

21. Análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas donde se identifiquen los riesgos que pueden generar pérdidas para Fibra Inn por IFDs e identificar los instrumentos que podrían originar dichas pérdidas.

De los IFD contratados, la pérdida se puede originar al momento en que la tasa variable sea menor que la tasa fija estipulada por operación, limitado a que tienda a 0 la tasa variable (caso muy improbable). Todos los derivados contratados pudieran ocasionar dichas pérdidas.

22. Presentación de los tres escenarios (probable, posible y remoto) que pueden generar situaciones adversas a Fibra Inn describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados.

Para el análisis de sensibilidad, se realizó el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que Fibra Inn posee.

Con esa información se llevaron a cabo los análisis de sensibilidad. Estos consistieron en estresar la variable que mayor influencia tiene en las operaciones hacia escenarios negativos; es decir, que el impacto de dicha variable sea mayor y negativo. Como se ha mencionado en el punto 20, la variable estresada fue la tasa variable TIIE a 28 días.

A continuación, se muestran los resultados del análisis de sensibilidad (en miles de MXN):

Valor Razonable miles MXN	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2017	Junio 2018
Base	-5,259	29,144	6,130	38,384	31,082
Escenario -10%	-14,092	20,287	-16,731	17,759	16,264
Escenario -25%	-27,818	6,428	-52,240	-13,808	-6,247
Escenario -50%	-52,207	-17,968	-114,599	-69,169	-45,205

Cifras en miles de pesos.

Cabe mencionar que el escenario base y el escenario del 10% representan un activo, mientras que el del 25% y 50% representan un pasivo.

23. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

A continuación, se detallarán las pérdidas potenciales en las operaciones de IFD de Fibra Inn, reflejadas como el cambio que habría entre un escenario a otro.

Pérdidas Potenciales Miles MXN	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2017	Junio 2018
Escenario -10%	8,832	-8,856	-22,861	-20,625	-14,818
Escenario -25%	22,558	-22,715	-58,371	-52,193	-37,330
Escenario -50%	46,947	-47,112	-120,729	-107,554	-76,288

Cifras en miles de pesos.

24. Nivel límite (escenario) de variación de los activos subyacentes para que la efectividad se mantenga.

Durante el periodo del 2015 al 2018 las características de los IFDs tales como; nocional, tasa de interés y fechas de vencimiento son similares en tiempo y forma a la partida cubierta por lo que no se espera que la cobertura deje de ser altamente efectiva en ningún nivel de variación.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

6.1 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 2017, 2016 y 2015 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, 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,		
	2017	2016	2015
	(en miles de pesos mexicanos)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por servicios	Ps. 142,479.9	Ps. 111,590.7	Ps. 56,627.5
Gastos de operación y costo del servicio	129,262.3	54,237.1	55,381.8
Utilidad bruta	**13,217.6**	**57,353.6**	**1,245.7**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7,748.1	3,630.0	18,500.0
Otros ingresos	-	-	-
Utilidad (pérdida) de operación / utilidad (pérdida) antes de impuestos	**5,469.5**	**53,723.6**	**(17,254.3)**
Gasto por impuestos a la utilidad	1,255.8	799.6	823.9
Utilidad (pérdida) neta	**4,213.7**	**52,924.0**	**(18,087.3)**
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalente de efectivo	Ps. 9,901.0	Ps. 4,358.8	Ps. 1,505.4
Otras cuentas por cobrar	431.4	299.1	20.6
Impuesto sobre la renta por recuperar	89.4	30.8	1,116.4
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	35.1	-
Pagos anticipados	1,023.3	484.2	481.2
Partes relacionadas	6,524.8	1,609.4	7,271.4
Total del activo circulante	**17,969.9**	**6,817.4**	**10,395.4**
Inversiones en CBFIs	1,634.5	-	-
Equipo de cómputo, neto	2,789.2	677.9	743.7
Impuestos a la utilidad diferidos	2,551.1		
Depósitos en garantía	875.6	80.3	-
Total del activo	**25,820.3**	**7,575.6**	**11,139.1**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores	Ps. 220.0	Ps. 124.1	Ps. 68.1
Provisiones y pasivos acumulados	4,341.6	1,042.0	2,845.1
Partes relacionadas	803.6	15.4	1,415.0
Impuesto al valor agregado por pagar	2,140.7	1,168.8	1,919.5

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	(en miles de pesos mexicanos)		
Otros impuestos sobre nómina por pagar	4,978.7	2,772.7	2,504.0
Total del pasivo circulante	**12,484.6**	**5,122.9**	**8,751.7**
Beneficios a los empleados	283.3	297.1	251.8
Impuesto a la utilidad diferidos	-	65.8	1,099.8
Pago basado en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	3,471.6	-	
Total del pasivo	**16,239.5**	**5,485.8**	**10,103.3**
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	50.0	50.0	50.0
Patrimonio adicional pagado	-	-	51,870.0
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,277.3	-	
Resultados acumulados	6,253.5	2,039.8	(50,884.2)
Total de patrimonio	**9,580.8**	**2,089.8**	**1,035.8**
Compromisos y contingencias			
	Ps. 25,820.3	**Ps. 7,575.6**	**11,139.1**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	5,469.5	53,723.6	(17,254.3)
Ajustes por:			
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7,748.1	3,630.0	18,500.0
Insuficiencia (exceso) en liquidación de CBFIs para pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	(13,731.0)	-
Depreciación	620.1	287.4	118.2
Utilidad en venta de equipo de cómputo y transporte	(76.5)	-	
Subtotal	13,761.2	43,910.0	1,363.9
Otras cuentas por cobrar	(132.3)	(278.5)	537.2
Pagos anticipados	(539.1)	(3.0)	(481.2)
Partes relacionadas	(4,127.2)	(36,906.1)	(3,035.4)
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	3,395.5	(1,747.1)	1,639.0
Impuesto al valor agregado	1,007.0	(785.8)	783.1
Otros impuestos sobre nómina por pagar	1,918.3	268.7	820.2
Impuestos sobre la renta por recuperar	(3,643.6)	(748.1)	(1,116.4)
Cambios en beneficios a empleados	(47.3)	17.1	-
Costo laboral del servicio actuarial	73.9	64.7	74.2
Beneficios pagados	(40.3)	(36.5)	(53.8)
Pasivo inicial asumido	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**Ps. 11,626.1**	**Ps. 4,555.3**	**Ps. 530.9**
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo de cómputo	(12,811.6)	(221.6)	(803.7)
Recurso proveniente de la venta de equipo de cómputo y equipo de transporte	10,156.6	-	

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	(en miles de pesos mexicanos)		
Depósitos en garantía	(795.2)	(80.3)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(3,450.2)**	**(301.9)**	**(803.7)**
Efectivo excedente para aplicar en actividades de Financiamiento	8,175.9	4,253.4	(272.8)
Actividades de financiamiento:			
Compras de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(2,633.7)	(1,400.0)	(1,400.0)
Incremento neto de efectivo	**Ps. 5,542.2**	**Ps. 2,853.4**	**Ps. 1,127.2**
Efectivo y equivalente de efectivo:			
Al principio del año	**Ps. 4,358.8**	**Ps. 1,505.4**	**Ps. 378.2**
Al final del año	**Ps. 9,901.0**	**Ps. 4,358.8**	**Ps. 1,505.4**

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

(i) Resultados de operación

2017 vs. 2016

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2017 fueron Ps. $142,479.9 miles, que representó un incremento de Ps. $30,889.2 miles 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. $129,262.3 miles, que representó un incremento de Ps. $75,025.2 miles, 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. 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. $13,217.6 miles, la cual representa un decremento de Ps. $44,136.0 miles o 77.0% comparado con el Ps. $57,353.6 miles 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. $7,748.1 miles 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 2016; así como la parte

correspondiente a la compensación 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. $5,469.5 miles.

Durante el 2017 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. $1,255.8 miles, comparado con el gasto registrado en 2016, que fue de Ps. $799.6 miles.

La Utilidad Neta durante el 2017 fue Ps. $4,213.7 miles, la cual representa un decremento de Ps. $48,710.3 miles o 92.0% comparado con la Utilidad Neta de Ps. $52,924.0 miles 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. $9,901.0 miles, otras cuentas por cobrar fue de Ps 431.4 miles, las cuentas por cobrar a partes relacionadas fueron Ps. $6,524.8 miles y los pagos anticipados se registran en Ps. $1,023.3 miles. Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. $4,341.6 miles en 2016 y proveedores por Ps. $220.0 miles. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. $4,978.7 miles, el impuesto al valor agregado por pagar fue de Ps. $2,140.7 miles y las cuentas por pagar con partes relacionadas fueron de Ps. $803.6 miles.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2017 es de Ps. $9,580.8 miles, que representa un incremento de Ps. $7.491.0 miles comparada con Ps. $2,089.8 miles registrado en 2016.

2016 vs. 2015

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2016 fueron Ps. $111,590.7 miles, que representó un incremento de Ps. $54,963.2 miles o 97.1% respecto de los ingresos de 2015. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que presta a la Fibra relativos a un incremento en el número de hoteles añadidos al portafolio relacionados con la inclusión de un mayor número de personal relativos a los gerentes de los hoteles y gerentes de mantenimiento en los hoteles.

Durante el 2016, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. $54,237.1 miles, que representó una disminución de Ps. $1,144.7 miles equivalente a un ahorro del 2.1%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 48.6% de los ingresos por servicios; es decir 49 puntos porcentuales menos que en el 2015, cuando fueron 97.8% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2016 fue Ps. $57,353.6 miles, el cual representa un incremento de Ps. $56,107.9 miles comparado con el Ps. $1,245.7 miles del 2015. El margen de operación fue de 51.4% que representa un incremento de 49 puntos porcentuales comparado con el 2.2% alcanzado durante el 2015.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. $3,630.0 miles correspondiente, a la parte proporcional devengada, tanto en el 2016 y el 2015 del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de

llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregaron en 2016. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico representó una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos durante el 2016 fue Ps. $53,723.6 miles.

Durante el 2016 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. $799.6 miles, comparado con el gasto por impuestos a la utilidad de 2015, que fue de Ps. $832.9 miles.

La Utilidad Neta durante el 2016 fue Ps. $52,924.0 miles, la cual representa un incremento de Ps. $71,011.3 miles o 392.6% comparado con la Pérdida Neta de Ps. $18,087.3 miles del 2015. Asimismo, el margen neto fue de 47.4% que representa un incremento de 79.4 puntos porcentuales comparado con el -31.9% del 2015.

El efectivo y equivalentes en 2016 fue Ps. $4,358.8 miles, otras cuentas por cobrar fue de Ps. $299.1 miles, las cuentas por cobrar a partes relacionadas fueron Ps. $1,609.4 miles y los proveedores fueron Ps. $124.1 miles. Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. $1,042.0 miles en 2016. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. $2,772.7 miles, el impuesto al valor agregado por pagar fue de Ps. $1,168.8 miles y las partes relacionadas de Ps. $15.4 miles. Los pasivos a largo plazo fueron Ps. $362.9 miles; es decir, Ps. $988.7 miles menos que en 2015 cuando se registraron Ps. $1,351.6 miles.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2016 es de Ps. $2,089.8 miles, que representa un incremento de Ps. $1,054.0 miles comparada con 2015.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

2017 vs. 2016

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, los resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn.

Administración del riesgo de crédito

La administración de Fibra Inn 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. Fibra Inn no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

Asimismo, Fibra Inn 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 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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, 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 miles de pesos:

	2017	2016
Proveedores	220.0	124.1
Pasivos acumulados	4,341.6	1,042.0
Partes relacionadas	803.6	15.4
	5,365.2	1,181.5

2016 vs. 2015

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.

Administración del riesgo de crédito

La administración de Fibra Inn 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. Fibra Inn no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

Asimismo, Fibra Inn 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 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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago menores a 1 año, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de pesos:

		2016	2015
Proveedores	$	124.1	68.1
Pasivos acumulados		1,042.0	2,845.1
Partes relacionadas		15.4	1,415.0
	$	1,181.5	4,328.2

[sección de página intencionalmente en blanco]

(iii) Control Interno

El Administrador no cuenta con un sistema propio de control interno, sin embargo, el control interno de dicha entidad se realiza a través del Comité Técnico que tiene la facultad de aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso, como del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente, el Comité Técnico tiene la facultad de investigar 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 Finanzas y Administración, la eficacia de nuestros controles y procedimientos de revelación al 30 de junio de 2018, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos a dicha fecha.

Cambios en control interno sobre reportes financieros

No se han identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2017 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. Alberto Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

7. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

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

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

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

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas.

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 Ps. $30.0 millones.

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 de efecto acumulado 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.

Proceso de suscripción preferente de CBFIs.

Con fecha 25 de julio de 2018, la Emisora concluyó la suscripción preferente de CBFIs por parte de los Tenedores, conforme al cual se suscribieron 94,236,874 (noventa y cuatro millones doscientos treinta y seis mil ochocientos setenta y cuatro) CBFIs, al precio de suscripción de $11.10 (once pesos 10/100 M.N.) por cada CBFI.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera preferente por los Tenedores, Fibra Inn recibió Ps. $1,046,029,301.40 (mil cuarenta y seis millones veintinueve mil trescientos un Pesos 40/100 Moneda Nacional) en recursos líquidos que serán utilizados para la adquisición y desarrollo de hoteles a través del modelo de coinversión con terceros denominado la "Fábrica de Hoteles", así como el pago de pasivos y usos corporativos generales.

Desinversión

Con fecha 19 de julio de 2018 Fibra Inn anunció la firma del acuerdo vinculante para la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán. El precio de venta fue de Ps. $85.0 millones. Fibra Inn espera invertir los recursos de la transacción en proyecto con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra y cancelación de certificados.

8. PERSONAS RESPONSABLES

El Fideicomitente

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

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

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya **
Representante Legal

** Para efectos del presente documento, el suscrito asume las funciones de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico del Fideicomitente, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con dichos cargos, ni cargos equivalentes.

El Administrador

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

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. [1]

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Por: Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

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

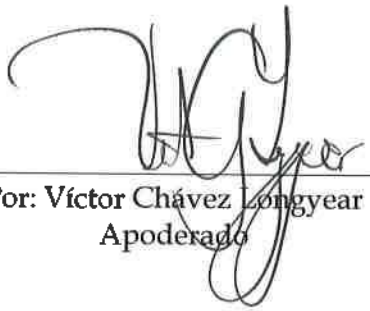
Intermediario Colocador

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

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

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

Por: Emilio Mahuad Quijano
Apoderado



Por: Víctor Chávez Longyear
Apoderado

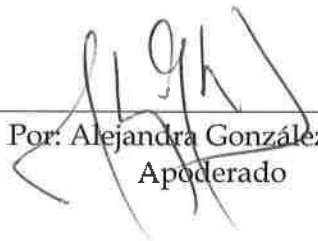
Intermediario Colocador

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

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

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

Por: Irini Trujillo Ortiz
Apoderado



Por: Alejandra González Canto
Apoderado

El Licenciado en Derecho

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

Holland & Knight México, S.C.

Por: Guillermo Uribe Lara
Socio

El Representante Común

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común de los Tenedores de CBFIs, 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 Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

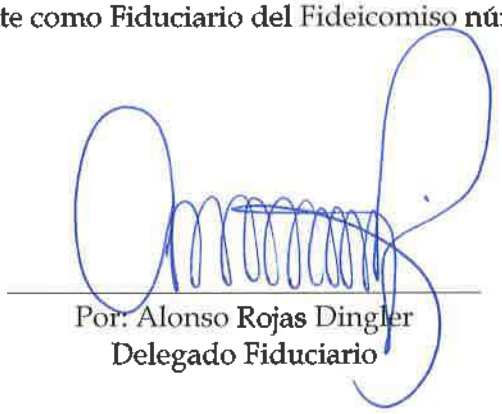
Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Apoderado

Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Apoderado

Fiduciario

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

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



Por: Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Agente Estructurador

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

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

Por: José Antonio Gómez Aguado
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso f) 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 de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (el "Fideicomiso"), al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente prospecto relativo al programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables y sin expresión de valor nominal (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya o se incorpore por referencia en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 2 de abril de 2018 y 31 de marzo de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto 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 Prospecto 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 Prospecto que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Socio y Apoderado

9. ANEXOS

A. Opinión legal.

B. Contrato de Fideicomiso y los convenios modificatorios al mismo.

C. Opinión fiscal.

D. Estados financieros - (i) estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, presentados a la CNBV y a la BMV el 14 de noviembre de 2016 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (ii) estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, presentados a la CNBV y a la BMV el 3 de mayo de 2017 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; (iii) estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, presentados a la CNBV y a la BMV el 27 de abril de 2018 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx; y (iv) los estados financieros consolidados intermedios no auditados al 30 de junio de 2018 y por el periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, presentados a la CNBV y a la BMV el 25 de julio de 2018, se incorporan por referencia al presente Prospecto, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fibrainn.com.mx.

E. Opinión ambiental.

F. Oficio SAT

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.