PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. ***The securities described in this prospect have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.***

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

FIDEICOMITENTE

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

FIDUCIARIO EMISOR

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

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

OFERTA PÚBLICA MIXTA (PRIMARIA Y SECUNDARIA) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

(*CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs, EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA*)

No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1616

Monto Total de Oferta Pública Mixta, considerando el ejercicio total de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales

$4,460'457,244.50 M.N.

Oferta Pública Mixta de CBFIs sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1616 que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de hasta 162'452,028 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil veintiocho) CBFIs (considerando 26'789,533 (veintiséis millones setecientos ochenta y nueve mil quinientos treinta y tres) CBFIs objeto de la opción de sobreasignación y 35'719,377 (treinta y cinco millones setecientos diecinueve mil trescientos setenta y siete CBFIs Adicionales a que se refiere la sección "Plan de Distribución – CBFIs Adicionales"); y una oferta pública secundaria de hasta 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar primordialmente inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, mismas que serán parte de la fuente de las Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, realizar nuevas emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Monto Total de la Oferta Primaria Global: $1,848'947,683.00 (mil ochocientos cuarenta y ocho millones novecientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $2,344'554,043.50 (dos mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil cuarenta y tres Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de $3,005'362,518.00 (tres mil cinco millones trescientos sesenta y dos mil quinientos dieciocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto Total Oferta Primaria en México: $1,112'760,588.50 (mil ciento doce millones setecientos sesenta mil quinientos ochenta y ocho Pesos 50/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $1,411'033,609.50 (mil cuatrocientos once millones treinta y tres mil seiscientos nueve Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de $1,808'730,977.00 (mil ochocientos ocho millones setecientos treinta mil novecientos setenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto Total Oferta Primaria en el Extranjero: $736'187,094.50 (setecientos treinta y seis millones ciento ochenta y siete mil noventa y cuatro Pesos 50/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $933'520,434.00 (novecientos treinta y tres millones quinientos veinte mil cuatrocientos treinta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de $1,196'631,541.00 (mil ciento noventa y seis millones seiscientos treinta y un mil quinientos cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto Total de la Oferta Secundaria: $1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en México: $875'726,267.50 (ochocientos setenta y cinco millones setecientos veintiséis mil doscientos sesenta y siete Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en el Extranjero: $579'368,459.00 (quinientos setenta y nueve millones trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616, constituido el 23 de octubre de 2012.

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

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

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

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (vii) los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas; (viii) los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas; (ix) en su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas; (x) en su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del Fideicomiso; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida..

Características relevantes de los bienes a fideicomitir: La Cartera de Aportación comprende cuatro hoteles operados bajo las franquicias de Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Ciudad Juárez y Toluca, que contienen un total de 840 habitaciones con una tasa de ocupación promedio de 59.9% y 60.8% por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente. Asimismo comprende cuatro hoteles operados bajo la franquicia Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro, que contienen un total de 773 habitaciones con una tasa de ocupación promedio de 57.0% y 47.4% por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. La cartera de adquisición comprende cinco hoteles operados bajo las franquicias de Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn & Suites® en las ciudades de Puebla, Guadalajara, Playa del Carmen y Toluca, que contienen un total de 612 habitaciones con una tasa de ocupación promedio de 57.5% y 60.2% por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Anticipamos que se van a agregar 100 habitaciones adicionales a uno de los hoteles ubicados en Guadalajara y 61 habitaciones al hotel ubicado en Playa del Carmen al inicio del 2014. Asimismo, la cartera de adquisición comprende un hotel operado bajo la franquicia Wyndham® Casa Grande en la ciudad de Monterrey, que contiene 198 habitaciones con una tasa de ocupación promedio de 67.0% y 51.6% por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Salvo respecto del inmueble en Toluca, en el cual tenemos celebrado un contrato privado de compraventa, en los demás inmuebles que comprenden la cartera de adquisición tenemos celebrados contratos de opciones no obligatorias, por lo cual pudiéramos decidir no ejercer nuestro derecho conforme a dichos contratos y en consecuencia no adquirirlos.

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios (para efectos del presente Prospecto se denominarán Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs).

CBFIs materia de la Oferta Primaria Global: 99'943,118 (noventa y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil ciento dieciocho), sin considerar la opción de sobreasignación, 126'732,651 (ciento veintiséis millones setecientos treinta y dos mil seiscientos cincuenta y un), considerando la opción de sobreasignación, y 162'452,028 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil veintiocho), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

CBFIs de la Oferta Primaria en México: 60'149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún), sin considerar la opción de sobreasignación, 76'272,087 (setenta y seis millones doscientos setenta y dos mil ochenta y siete), considerando la opción de sobreasignación, y 97'769,242 (noventa y siete millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

CBFIs de la Oferta Primaria Internacional: 39'793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete), sin considerar la opción de sobreasignación, 50'460,564 (cincuenta millones cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta y cuatro), considerando la opción de sobreasignación, y 64'682,786 (sesenta y cuatro millones seiscientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y seis), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

CBFIs materia de la Oferta Secundaria Total: 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve).

CBFIs materia de la Oferta Secundaria en México: 47,336,555 (cuarenta y siete millones trescientos treinta y seis mil quinientos cincuenta y cinco).

CBFIs materia de la Oferta Secundaria en el Extranjero: 31'317,214 (treinta y un millones trescientos diecisiete mil doscientos catorce).

Clave de Pizarra: FINN.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: $18.50 (dieciocho Pesos 50/100) por CBFI.

Inversiones en Bienes Inmuebles: El Fiduciario llevará a cabo las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de la Emisión o de cualquier otra forma.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que éste último realice Distribuciones de Efectivo las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, y cumplirá siempre con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Durante el primer año el pago de Distribuciones será de manera trimestral.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Garantías: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F.

Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 11 de marzo de 2013.

Fecha de la Oferta Pública: 12 de marzo de 2013.

Fecha de Cierre de Libro: 12 de marzo de 2013.

Fecha de Registro en BMV: 13 de marzo de 2013.

Fecha de Liquidación: 19 de marzo de 2013.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Primaria Global: $2,776'739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación (Para el desglose de gastos relacionados con la Oferta, ver sección "2.4 Gastos Relacionados con la Oferta" del Prospecto.

Recursos Netos Derivados de la Oferta en México: $1,671'138,005.26 (mil seiscientos setenta y un millones ciento treinta y ocho mil cinco Pesos 26/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $1,383,304,539.87 (mil trescientos ochenta y tres millones trescientos cuatro mil quinientos treinta y nueve Pesos 87/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional: $1,105'601,922.88 (mil ciento cinco millones seiscientos un mil novecientos veintidós Pesos 88/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $915,175,250.38 (novecientos quince millones ciento setenta y cinco mil doscientos cincuenta Pesos 38/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Secundaria: $1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

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

Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.

Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

El Emisor ofrece para suscripción y pago 60'149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta Primaria en México"). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 39'793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales) (la "Oferta Primaria Internacional"). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México y Agente Estabilizador, los "Intermediarios Colocadores"). El monto de la Oferta Primaria Global es de $1,848'947,683.00 (mil ochocientos cuarenta y ocho millones novecientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, de $2,344'554,043.50 (dos mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil cuarenta y tres Pesos 50/100 Moneda Nacional) Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de $3,005'362,518.00 (tres mil cinco millones trescientos sesenta y dos mil quinientos dieciocho Pesos 00/100 Moneda Nacional) Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales; el monto de la Oferta Secundaria es de $1,455'094,726.00 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional). Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Pública. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA I.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

EN CASO QUE PERCIBAMOS INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO DE NUESTROS INMUEBLES, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, PERDEREMOS NUESTRA CALIDAD DE FIBRA Y EL TRATAMIENTO FISCAL ESTABLECIDO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 223 Y 224 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI FUÉRAMOS INCAPACES DE MANTENER NUESTRA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE NOS PODRÁ REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE REALIZAMOS NUESTRAS OPERACIONES, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE NUESTRA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y NUESTRO FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE NUESTROS CBFIS Y NUESTRA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.

Intermediario Colocador Líder

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

Intermediario Colocador Líder

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Intermediario Colocador Líder

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

Sindicato de Colocación

Co-Lider

Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Co-Lider

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más

Sindicato

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex

GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

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

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inmbursa

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

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

Agente Estructurador

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

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal del Fideicomiso: www.fibrainn.mx

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F., a 13 de marzo de 2013.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/6487/2013, de fecha 11 de marzo de 2013

AVISO IMPORTANTE

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ASESOR, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS QUE EN SU CASO SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA I.4.4.3 DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

NINGUNA DE LAS EMPRESAS FRANQUICIANTES CON LAS QUE TENEMOS CELEBRADOS ALGÚN CONTRATO DE FRANQUICIA O LICENCIA HA PREPARADO, PARTICIPA EN O AVALA EL PRESENTE PROSPECTO O LA OFERTA A QUE SE REFIERE EL MISMO. ESTAS EMPRESAS INTERNACIONALES FRANQUISIANTES INCLUYEN HOLIDAY INN®, HOLIDAY INN EXPRESS®, HOLIDAY INN EXPRES & SUITES®, HAMPTON INN BY HILTON®, MARRIOTT®, COURTYARD BY MARRIOTT®, FAIRFIELD INN BY MARRIOTT®, WYNDHAM®, WINDHAM GARDEN®, MICROTEL®, NH HOTELES®, HILTON GARDEN INN®, FOUR PINTS BY SHERATON®.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "espera", "predice", o "potencial"; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por diversos riesgos e incertidumbre que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros, incluyendo pero no limitados a:

- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la emisión;
- el negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- la capacidad para mantener o incrementar rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de los Arrendatarios, nuestro Asesor, el Gestor Hotelero y nuestro Administrador;
- cambios en el personal y disponibilidad de personal calificado;
- la capacidad para dedicarnos con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- la capacidad para expandirnos con éxito dentro de nuevos mercados en México;
- la capacidad para dedicarnos con éxito a la construcción de hoteles;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de las propiedades;
- la capacidad para manejar nuestra relación con nuestro Asesor, el Gestor Hotelero, los Arrendatarios y los franquiciantes;
- el tiempo que lleve concretar la adquisición de la Cartera de Adquisición;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, la económica y la política, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la desorganización de los mercados crediticios globales;

- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, cambios en las normas jurídicas aplicables y en las políticas monetarias o fiscales en México;

- la capacidad para obtener financiamiento externo en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;

- cambio en las tasas de interés, tendencias de mercado, valores en bienes inmuebles y mercados de capital;

- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;

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

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

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

- la capacidad para mantener la calidad de FIBRA;

- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y

- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las expuestas bajo el encabezado "*Factores de Riesgo*" del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbre, y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, algunos de los cuales desconocemos o no podemos conocer. Muchos de estos factores se describen en los encabezados "*Resumen Ejecutivo*", "*Factores de Riesgo*" y "*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación de los Bienes Inmuebles*". Si ocurriera algún cambio en las circunstancias actuales, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor a partir de la fecha en que se han efectuado. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos e incertidumbre y no es posible predecirlos o saber cómo nos podrían afectar.

El presente Prospecto contiene marcas registradas tales como Holiday Inn Express & Suites®, Holiday Inn Express® , Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites® y Hampton Inn by Hilton® que son propiedad exclusiva de sus respectivos propietarios, los cuales son compañías diferentes a nosotros, incluyendo Hilton Worldwide, Inc., InterContinental Hotels Group, o sus respectivas matrices, subsidiarias o afiliadas. Ninguno de los propietarios o licenciantes de estas marcas, sus respectivas matrices, subsidiarias o afiliadas o cualesquiera de sus respectivos funcionarios, directores, miembros, gerentes, accionistas, propietarios, agentes o empleados, a quienes colectivamente nos referimos como las Partes Propietarias de la Marca, es un emisor o suscriptor de los CBFIs que se ofrecen en el presente Prospecto, juega (o va a jugar) cualquier rol en la oferta o venta de nuestros CBFIs, ha certificado la oferta de CBFIs que se realiza por este medio, o tiene alguna responsabilidad u obligación por la creación o contenidos de este Prospecto. Además, ninguna de las Partes Propietarias de la Marca tiene o tendrá obligación o responsabilidad alguna derivada de o relacionada con la oferta o venta de los CBFIs ofrecidos por este medio, incluyendo cualquier obligación o responsabilidad por cualesquiera estados financieros, proyecciones u otra información financiera u otra información contenida en este Prospecto o de otra manera difundidos en relación con la oferta o venta de los CBFIs ofrecidos por medio del presente Prospecto. Usted debe entender que si Usted compra CBFIs, su único recurso en contra relacionado con la oferta y venta de CBFIs y la operación de nuestro negocio será contra nosotros (y/o, según sea aplicable, contra el vendedor de dichos CBFIs) y en ningún caso o evento podría usted imponer responsabilidad contra ninguna de las Partes Propietarias de la Marca ya sea de manera directa o indirecta.

Información de la Industria y del Mercado

La información del mercado y otra información estadística usada en este Prospecto se basa, de manera general, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de firmas de investigación de mercado y otras fuentes independientes publicadas. Cierta información también se basa en nuestras estimaciones, las cuales derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. No obstante consideramos que estas diversas fuentes son confiables, no hemos verificado de manera independiente dicha información y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad.

El reporte titulado "Estudio de Mercado del Sector Hotelero Mexicano" elaborado por HVS Consulting and Valuation Services, división de MC Hospitality & Consulting Services, LLC ("HVS"), fechado a febrero de 2013, misma que se agrega al presente como Anexo 7.8. Ni Fibra Inn, ni el Tenedor Vendedor, ni los Intermediarios Colocadores, ni Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., ni sus respectivos representantes, tienen o puede considerarse que tengan responsabilidad sobre el contenido de dicho reporte, ni hacen declaración o garantía alguna, expresa o implícita, relativa a la exactitud del contenido de dicho reporte.

El reporte titulado "Estudio Comparativo de Tarifas Hoteleras: Estados Unidos, Canadá, México, Centro y Sudamérica" fue elaborado por Edgardo A. Ayala y Claudia M. Quintanilla del EGADE Business School y se agrega al presente como Anexo 7.8. Ni Fibra

Inn, ni el Tenedor Vendedor, ni los Intermediarios Colocadores, ni Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., ni sus respectivos representantes, tienen o puede considerarse que tengan responsabilidad sobre el contenido de dicho reporte, ni hacen declaración o garantía alguna, expresa o implícita, relativa a la exactitud del contenido de dicho reporte.

Hemos incluido información relativa a las tarifas de hospedaje en hoteles ubicados en las ciudades de Monterrey, Toluca, Saltillo, Reynosa, Ciudad Juárez y Querétaro que son miembros de las asociaciones de hoteles locales de los estados de Nuevo León, México, Coahuila, Tamaulipas, Chihuahua y Querétaro. Ni Fibra Inn, ni el Tenedor Vendedor, ni los Intermediarios Colocadores, ni Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., ni sus respectivos representantes, tienen o puede considerarse que tengan responsabilidad sobre dicha información, ni hacen declaración o garantía alguna, expresa o implícita, relativa a su exactitud.

ÍNDICE

1. Información General. 1

1.1 Glosario de Términos y Definiciones 1

1.2 Resumen Ejecutivo 15

1.3 Factores de Riesgo 51

1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso 101

1.5 Documentos de Carácter Público 101

2. La Oferta 104

2.1 Características de la Oferta 104

2.2 Destino de los Recursos 114

2.3 Plan de Distribución 116

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta 124

2.5 Funciones del Representante Común 125

2.6 Nombres de personas con participación relevante en la Oferta 128

3. Estructura de la Operación 131

3.1 Descripción General 131

3.2 Patrimonio del Fideicomiso 134

3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación). 138

3.2.2 Adquisiciones potenciales de Inmuebles a ser Adquiridos con los Recursos Derivados de la Emisión (Cartera de Adquisición). 145

3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo sus ingresos 150

3.3 Contratos y Acuerdos. 151

3.3.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción 151

3.3.2 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso 152

3.3.3 Contrato de Asesoría 172

3.3.4 Contrato de Administración 176

3.3.5 Contratos de Arrendamiento 177

3.3.6 Contrato de Gestión Hotelera 179

3.3.7 Contrato de prestación de servicios entre el Arrendatario y el Administrador 180

3.3.8 Contratos de Franquicia 181

3.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales. 189

3.5 Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones 189

3.6 Políticas generales de la Emisión 192

3.7 Valuación 196

3.8 Fideicomitente 196

3.9 Deudores Relevantes 197

3.10 Administradores u Operadores 197

3.11 Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor 198

3.12 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores 198

4. Descripción de la FIBRA 199

4.1 Historia y Desarrollo. 202

4.2 Descripción del Negocio 211

4.2.1 Actividad Principal. 211
4.2.2 Canales de Distribución. 212
4.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos. 215
4.2.4 Principales Clientes. 218
4.2.5 Legislación aplicable y Régimen Fiscal. 219
4.2.6 Recursos Humanos. 225
4.2.7 Información del Mercado. 225
4.2.8 Estructura Corporativa. 237
4.2.9 Descripción de los Principales Activos. 238
4.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales. 238
4.2.11 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios 238
4.2.12 Dividendos / Política de Distribución. 240

4.3 Administradores y Tenedores Principales 241

4.3.1 Comité Técnico 241
4.3.2 Comité de Prácticas 255
4.3.3 Comité de Auditoría 256
4.3.4 Comité de Nominaciones 257
4.3.5 Principales Tenedores 261

4.4 Otros Convenios 261

4.4.1 Fideicomiso de Control 261
4.4.2 Fideicomiso de Administración y Cobranza 263
4.4.3 Convenios de Adquisición de Inmuebles 264

4.5 Auditores Externos 264

4.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés 264

5. Información Financiera de la FIBRA 268

5.1 Información Financiera Seleccionada 268

5.2 Informe de créditos relevantes 272

5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación de los Bienes Inmuebles 273

5.3.1 Resultados de la Operación 281
5.3.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital 288
5.3.3 Control Interno. 291

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 292

6. Personas Responsables 296

6.1 El Fideicomitente 296

6.2 Intermediarios Colocadores 297

Intermediario Colocador ____ **298**

6.3 El Licenciado en Derecho ____ **300**

6.4 Auditor Externo ____ **301**

6.5 Fiduciario ____ **303**

6.6 Representante Común ____ **304**

7.1 Oficio SAT ____ **307**

7.2 Estados Financieros: ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Histórico de las Propiedades Inmobiliarias de Desarrollos del Valle para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Guadalajara UAG para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Wyndham® Casa Grande Monterrey Valle para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Toluca para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Playa del Carmen para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn® Puebla-La Noria para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos. ____ **307**

- Balance General Condensado Proforma al 31 de diciembre de 2012 y Estado de Resultados Proforma de Propósito Especial No Auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2012. ____ **307**

7.3 Opinión Legal ____ **308**

7.4 Opinión en Materia Ambiental ____ **308**

7.5 Opinión Fiscal ____ **308**

7.6 Título que ampara la Emisión ____ **308**

7.7 Fideicomiso ____ **308**

7.8 Estudios de EGADE y HVS. ____ **308**

7.9 Tablas de Arrendamientos. ____ **308**

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

"Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores."

1. Información General.

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

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

Términos	**Definiciones**
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra INN, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
Agente Estabilizador	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quien fungirá como encargado de las operaciones de estabilización que se establecen en el Contrato de Colocación.
Agente Estructurador	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Anexos	Significa el conjunto de anexos del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que suscriba conjuntamente con el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría.
Asesor Contable y Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del

	Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Fiduciario.
Agusta Inmuebles o AI	Significa Agusta Inmuebles, S.A. de C.V.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el **Anexo "A"** del Fideicomiso (en el entendido de que los mismos podrán ser sustituidos, modificados o adicionados, previo acuerdo del Comité Técnico).
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo "B"** del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación.
Cartera de Aportación	Significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la presente Emisión por los propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CBFIs Adicionales	Significa los CBFIs a que se refiere la sección "Plan de Distribución" del presente Prospecto.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
Circular 1/2005	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la presente Emisión.
Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.5 del Fideicomiso.
Comisión por Asesoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia que declare a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.
Contrato de Administración	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador, y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones anuales automáticas.
Contrato de Arrendamiento	Significa cada contrato de arrendamiento que será celebrado por el Fiduciario y los Arrendatarios, en su caso, conforme al documento que sea autorizado en su momento por el Comité Técnico.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor, y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones anuales automáticas.
Contrato de Colocación	Significa el contrato de colocación a ser celebrado por el Fiduciario, el Tenedor Vendedor y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública mixta a través de la BMV o privada en cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
Contrato de Gestión Hotelera	Significa el contrato que deberá ser celebrado por el Arrendatario con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los servicios gerenciales para que el Arrendatario lleve a cabo la operación de los Bienes

	Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y se adherirán al Fideicomiso.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que deben cumplirse a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en los Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Cuartos	Significa las unidades físicas con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.
CVCI	Significa Citigroup Venture Capital International.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Bienes Inmuebles.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desarrollos del Valle o DV	Significa Desarrollos del Valle, S.A. de C.V.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xv), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de una oferta en el extranjero.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.
Fideicomisarios en	Significa los Tenedores de los CBFIs.

Primer Lugar

Fideicomiso o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones.
Fideicomiso de Administración y Cobranza	Significa el contrato de fideicomiso constituido por el Asesor, en el que serán adheridos los Arrendatarios y por virtud del cual el Fiduciario recibirá el pago del importe de las Rentas.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales a cuyo patrimonio (i) los Fideicomitentes Adherentes Originales aportarán la titularidad de algunos de los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) los Inversionistas Patrimoniales aportarán la titularidad de todos los CBFIs que adquieran en la Oferta.
Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitentes Adherentes Originales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aporten los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, impuestos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión, mismos que serán pagados por el Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador.
Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y

	cualquier otro que sea designado conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico.
Habitaciones Disponibles	Significa el número de Cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de Días del período en cuestión.
Habitaciones Ocupadas	Significa el número de Cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.
Hoteles Prisma	Significa Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias.
IETU	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Indigo Capital	Significa Indigo Capital Partners III, L.P.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Intermediarios Colocadores	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
Intermediarios Colocadores en México	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, o quienes sean designados por instrucciones del Comité Técnico.
Intermediarios Internacionales	Significa Credit Suisse Securities (USA) Inc y Santander Investment Securities Inc.., o quien sea designados por instrucciones del Comité Técnico.

Inversiones en Bienes Inmuebles	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas personas que a través del Fideicomiso de Control, asuman el compromiso de invertir determinadas sumas de dinero para la adquisición de CBFIs en la Oferta Pública o en el mercado secundario y a aportar dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada y dada a conocer por el Asesor, definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (*Loan To Value*).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 (veintiséis) de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Tenedores Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que

	integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.
Ocupación	Significa el cociente resultado de dividir las Habitaciones Ocupadas entre las Habitaciones Disponibles para un determinado periodo.
Oferta Primaria Global	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto, sin considerar la Oferta Secundaria, incluyendo la oferta en el extranjero.
Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta mixta de CBFIs, a que se refiere el presente Prospecto, incluyendo la oferta en el extranjero.
Oferta Secundaria	Significa la oferta a ser realizada por el Tenedor Vendedor a través del mercado de valores.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "3" del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs. Una copia de dicho Oficio SAT, se agrega al presente Prospecto como **Anexo "7.1"**.
Opción de Sobreasignación	Significa la opción que el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a

	un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Precio de Colocación	Significa $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFI.
Prospecto	Significa el presente prospecto de colocación.
Razón de Conversión de Ingreso	Significa para cierto período, la razón de (x) ingresos por arrendamiento reconocidos por nosotros en un período respecto del hotel arrendado por un Arrendatario divido entre (y) el total de ingresos por Cuartos reconocidos por dicho hotel durante el período en cuestión. Cuando se utiliza en referencia a toda nuestra Cartera, significa la razón de (x) ingresos por arredramiento reconocidos por nosotros durante dicho período con respecto a todos los hoteles arrendados por el Arrendatario respectivo dividido entre (y) el total de ingresos por Cuarto reconocidos por dichos hoteles durante el mismo período.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa los recursos que obtenga el Emisor por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado

	subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar, en términos de la LISR.
Revpar	Significa el correspondiente acrónimo en inglés *revenue per available room,* definido como los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Disponibles durante un periodo determinado.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Servicio de la Deuda	Significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
Servicios Completos (*Full Service*)	Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, entre otros, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración que se llevarán a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Asesoría	Significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
Sindicato	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección "*2.3 Plan de Distribución – Sindicación*" del presente Prospecto.

Tablas de Arrendamiento	Significa la tabla que se anexa a cada Contrato de Arrendamiento en la cual se establece el componente fijo, el factor por Cuarto utilizado para calcular el componente variable y, en caso de ser aplicable, el factor de alimentos y bebidas utilizado para calcular el componente variable, del monto mensual de Renta pagadero por el Arrendatario en el hotel que corresponda.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedor Relevante	Significa todas y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Tenedor Vendedor	Significa Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles, quienes venderán como parte de la porción secundaria de la Oferta, hasta 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs de los que reciban como pago por la aportación de Bienes Inmuebles que forman parte de la Cartera de Aportación.
Título	Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.
TLC	Significa el Tratado de Libre Comercio con América del Norte firmado y ratificado por México, Estados Unidos y Canadá.
Transacciones de Formación	Significa las operaciones destinadas a consolidar la Cartera Inicial.

1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Prospecto y la información financiera histórica y la información financiera proforma condensada no auditada que también aparecen en este Prospecto. Las referencias que se hacen en esta Oferta al "Fideicomiso F/1616", "FIBRA INN", "Fideicomiso", "nosotros", "nuestro/a", "a nosotros" y "nuestra empresa" se refieren al Fideicomiso, junto con nuestra subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C. a la que nos referimos como nuestro "Administrador". Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso. Las referencias a nuestro "Arrendatario" son a las sociedades que celebren los Contratos de Arrendamiento. Las referencias al "Gestor Hotelero" son a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Las referencias a nuestro "Asesor" son a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. A menos que se indique de otra manera, la información contenida en este Prospecto supone que la opción de sobreasignación otorgada a los Intermediarios Colocadores no se ha ejercido, que las Transacciones de Formación descritas en este Prospecto se han celebrado y que los CBFIs objeto de esta Oferta se venderán a $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por cada CBFI.

FIBRA INN

El Fideicomiso ha sido creado por personas y capital mexicanos principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Este objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y que se destinarán al arrendamiento predominantemente, aunque no exclusivamente, en el sector de servicios de hotelería conocidos como Servicios Selectos dirigidos principalmente a viajeros de negocios, amparados bajo marcas altamente reconocidas, bien posicionadas (entre otras características) y que generen ingresos atractivos.

Estamos organizados como un fideicomiso irrevocable bajo la Legislación Aplicable y tenemos la intención de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, debemos distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en bienes inmuebles, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores creemos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento que se destine a nuestro crecimiento inmediato. Conforme crezca nuestro negocio, esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades de uso hotelero, de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el

potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación a largo plazo de nuestros Bienes Inmuebles. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados con creciente demanda, o bien en mercados con concentración industrial. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

Nuestra Cartera Inicial

Una vez que se lleve a cabo la Emisión, realizaremos también una serie de transacciones, a la que nos referimos como las "Transacciones de Formación" en virtud de las cuales consolidaremos nuestra Cartera Inicial, misma que esperamos esté conformada por 8 (ocho) propiedades, que conforman nuestra Cartera de Aportación y de ejercer las opciones (no exigibles) de compra, por al menos 5 (cinco) propiedades adicionales, que conforman nuestra Cartera de Adquisición (incluyendo una sexta propiedad por la que ya se ha celebrado un contrato de compraventa). Como parte de nuestras Transacciones de Formación, se incluirán operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los 8 (ocho) Bienes Inmuebles que conforman nuestra Cartera de Aportación, recibirán un total de 95'882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Las propiedades que conforman nuestra Cartera de Aportación se encuentran ubicadas en 6 (seis) Entidades Federativas, a saber: Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 76,014 (setenta y seis mil catorce) metros cuadrados de área construida y un total de 1,613 (mil seiscientos trece) Cuartos (aproximadamente 66.6% de nuestra Cartera Inicial).

Conforme se describe en la sección "*3.2.2. Adquisiciones potenciales de Inmuebles a ser Adquiridos con los Recursos Derivados de la Emisión (Cartera de Adquisición)*" del presente Prospecto, tenemos la opción (no exigible) de compra respecto a 5 (cinco) propiedades que integran nuestra Cartera de Adquisición y hemos celebrado un contrato de compraventa respecto a una sexta propiedad, que se encuentran ubicadas en 5 (cinco) Entidades Federativas, a saber: Jalisco, Estado de México, Nuevo León, Puebla y Quintana Roo. Estas propiedades cuentan en conjunto con 810 (ochocientos diez) Cuartos (esperamos que sean 971 (novecientos setenta y un) Cuartos en 2014), o aproximadamente 33.4% (treinta y tres punto cuatro por ciento) del total de Cuartos en nuestra Cartera Inicial. Podríamos decidir no adquirir dichas propiedades sino otras que consideremos como opciones más adecuadas para integrar nuestra Cartera de Adquisición.

En virtud de lo anterior, una vez que se lleve a cabo la Emisión y las Transacciones de Formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 14 (catorce) propiedades que representarán aproximadamente 2,423 (dos mil cuatrocientos veintitrés) Cuartos al momento de la Emisión y los cuales esperamos se incrementen a aproximadamente 2,584 (dos mil quinientos ochenta y cuatro) Cuartos en el 2014. Asimismo, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, nuestra Cartera Inicial estará afiliada con diversas marcas y franquicias internacionales hoteleras. Procuraremos que dichas propiedades cuenten con una ubicación accesible, sobre o cerca de autopistas, aeropuertos, zonas industriales, centros comerciales y

avenidas importantes, zonas industriales, cercanía de oficinas y comercios, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica y económica favorable y densamente pobladas. Nuestras futuras propiedades tienen y/o buscaremos que estén, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, afiliados con Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites®, Hampton Inn by Hilton® y otras franquicias internacionales tales como Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn® by Marriott®, Wyndham®, Wyndham Garden®, Microtel®, NH Hoteles®, Hilton Garden Inn®, Four Points by Sheraton®, entre otros. Operaremos nuestros hoteles bajo un modelo probado que incluye una plataforma de ventas global asociado a los sistemas de reservaciones y programas de lealtad de estos franquiciantes así como a las plataformas globales de reservaciones de servicios de viaje, plataforma nacional de reservaciones y ventas, contratos de servicios de hospedaje que celebremos con empresas clientes para sus viajes de negocios, juntas y eventos. En el supuesto que decidamos ejercer la opción de compra de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición, nuestra Cartera Inicial estará conformada de la siguiente manera:

Cartera de Aportación

- Cuatro hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Juárez y Toluca con un total de 840 (ochocientos cuarenta) Cuartos cuya ocupación promedio fue de 59.9% (cincuenta y nueve punto nueve por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 60.08% (sesenta punto cero ocho por ciento) al 31 de diciembre de 2011.

- Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 (setecientos setenta y tres) Cuartos cuya ocupación promedio fue de 57.0% (cincuenta y siete por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 47.4% (cuarenta y siete punto cuatro por ciento) al 31 de diciembre de 2011.

Cartera de Adquisición

- Cinco hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn & Suites® en las ciudades de Puebla, Guadalajara, Playa del Carmen y Toluca con un total de 612 (seiscientos doce) Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 57.5% (cincuenta y siete punto cinco por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 60.2% (sesenta punto dos por ciento) al 31 de diciembre de 2011. Durante el 2014, se adicionarán 100 (cien) Cuartos en el Holiday Inn Express® Guadalajara y 61 (sesenta y un) Cuartos en el Holiday Inn Express® Playa del Carmen.

- Un hotel operado bajo la marca Wyndham Casa Grande® en la ciudad de Monterrey con un total de 198 (ciento noventa y ocho) Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 67.0% (sesenta y siete por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 51.6% (cincuenta y uno punto seis por ciento) al 31 de diciembre de 2011. Una vez que termine el contrato de franquicia vigente en este hotel, pretendemos celebrar un nuevo contrato de franquicia con InterContinental Hotels Group®.

Para mayor información respecto a riesgos relacionados con la adquisición de nuestra Cartera de Adquisición, ver sección "*Factores de riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles e Inversiones en Bienes Raíces - El cierre de las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichas propiedades*" de este Prospecto.

A continuación se incluye un resumen de los hoteles que formarán parte de nuestra Cartera Inicial:

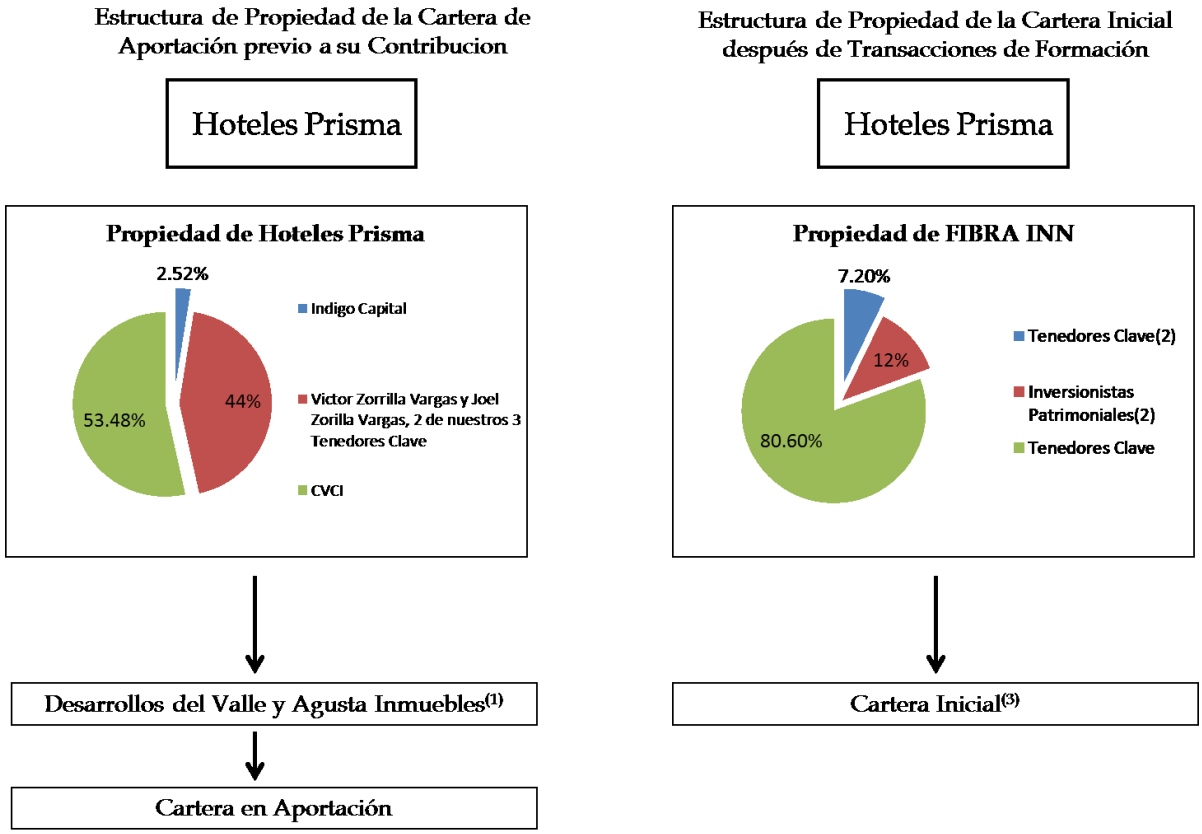
				Total	Año terminado el 31 de diciembre de 2012		
Marca	**Ubicación**	**Tipo**	**Operador**	**Cuartos[1]**	**Revpar**	**Tarifa Promedio Diaria**	**Tasa de Ocupación**
Cartera de Aportación							
Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías-Obispado	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	223	489	838	58%
Hampton Inn by Hilton®	Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	227	635	1,071	59%
Hampton Inn by Hilton®	Reynosa Zona Industrial	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	145	355	791	45%
Hampton Inn by Hilton®	Querétaro Tecnológico	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	178	669	1,074	62%
Holiday Inn Express®	Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	180	755	1,084	70%
Holiday Inn Express & Suites®	Ciudad Juárez-Las Misiones	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	182	540	854	63%
Holiday Inn Express & Suites®	Toluca Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	280	477	968	49%
Holiday Inn Express & Suites®	Monterrey Aeropuerto	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	198	590	941	63%
Total Cartera de Aportación / Promedio				1,613	563	963	58%
Cartera de Adquisición							
Holiday Inn & Suites®	Guadalajara-Centro Histórico	Full Service	Tercero[5]	90	746	1,084	69%
Holiday Inn Express®	Guadalajara UAG	Servicios Selectos	Tercero[5]	100[2]	737	1,142	65%
Holiday Inn Express®	Toluca	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	127	246	785	31%
Holiday Inn Express®	Playa del Carmen	Servicios Selectos	Gestor Hotelero	145[4]	407	954	43%
Holiday Inn®	Puebla-La Noria	Servicio Completo	Tercero[6]	150	749	907	83%
Wyndham[3] Casa Grande®	Monterrey Valle	Servicio Completo	Gestor Hotelero	198	565	844	67%
Total Cartera de Adquisición / Promedio				810	562	940	60%
Total				2,423	563	955	59%

[1] Al 31 de diciembre de 2012.
[2] Se espera tener 200 Cuartos disponibles a principios de 20134.
[3] Esperamos cambiar la marca de este hotel a una marca de IHG una vez terminado el contrato de franquicia vigente a mediados de 2014.
[4] Se espera tener 206 Cuartos disponibles a principios de 2014.
[5] Si ejercemos las opciones para comprar esos dos hoteles, anticipamos que nuestro Arrendatario y el Gestor Hotelero celebrarán el Contrato de Gestión Hotelera relativo a la operación de los hoteles. Estimamos que el Gestor Hotelero sub-contratará la operación de estos hoteles a un tercero de quien adquirimos el hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara-Centro Histórico.

(6) Si ejercemos la opción de compra para comprar este hotel, estimamos que nuestro Arrendatario celebrará un Contrato de Gestión Hotelera directamente con la entidad vendedora a quien le compremos este hotel.

Transacciones de Formación

El siguiente diagrama detalla la estructura de propiedad de (i) la Cartera de Aportación antes de las Transacciones de Formación y (ii) nuestra Cartera Inicial inmediatamente después de las Transacciones de Formación:



(1) DV es propietaria del 100% de seis de los ocho hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación. AI tiene la nuda propiedad de los otros dos hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación y DV tiene el usufructo en dichos hoteles.
(2) Conjuntamente estos grupos son fideicomisarios en primer lugar bajo el Fideicomiso de Control por lo que serán beneficiarios de los CBFIs aportados al mismo.
(3) Asume que adquirimos las propiedades en la Cartera de Adquisición.

Como parte de nuestras Transacciones de Formación, llevaremos a cabo operaciones para adquirir inmuebles a través de las cuales Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles, ambas subsidiarias de Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V., quienes a su vez son los propietarios de las ocho propiedades que conforman nuestra Cartera de Aportación (AI únicamente respecto a la nuda propiedad de las propiedades Hampton Inn® ubicado en Monterrey (Galerías Obispado) y Hampton Inn® ubicado en Saltillo (Zona Aeropuerto), recibirán como contraprestación por la aportación de dichas propiedades al Patrimonio del Fideicomiso 95'882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs. Para mayor información respecto al

riesgo relacionados a la contraprestación que pagaremos por la Cartera de Aportación, ver sección "*Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados a nuestra organización y estructura - La contraprestación que pagaremos por la adquisición de las propiedades que forman nuestra Cartera de Aportación no fueron negociadas en igualdad de condiciones y puede exceder el valor justo de mercado.*" del presente Prospecto.

Hasta que se concreten nuestras Transacciones de Formación, dos de nuestros directivos, Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, tendrán el 44% de participación accionaria en Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. Los Tenedores Clave han acordado que (i) durante un período de dos años a partir de la Oferta no venderán, ofrecerán o de cualquier forma enajenarán parte o la totalidad de los CBFIs de que sean titulares a través del Fideicomiso de Control; (ii) a partir del día siguiente a que se cumplan los dos años desde la fecha de la Oferta y hasta el quinto año a partir de la Oferta, los Tenedores Claves no podrán enajenar más del 20% de los CBFIs de que sean titulares a través del Fideicomiso de Control. Consideramos que la inversión a largo plazo de nuestro equipo directivo y de nuestro Asesor, alinea fuertemente sus intereses con aquellos de los Tenedores.

De manera simultánea a la Oferta, esperamos que el Tenedor Vendedor, venda 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs en la Oferta Secundaria que reciba como contraprestación por la aportación de la Cartera de Aportación y reciba $1,455'094,726.00 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional). Nosotros no recibiremos ningún recurso derivado de la venta que lleve a cabo el Tenedor Vendedor. El Tenedor Vendedor dispondrá de los recursos que reciba de la venta de CBFIs de la siguiente manera: (i) Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. amortice el 53.48% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. de la que actualmente es titular CVCI, pagar otros montos debidos a CVCI y adquirir el 50.0% del 2.52% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. de la que actualmente es titular Indigo Capital por un monto total de $511'319,725.00 (quinientos once millones trescientos diecinueve mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.); (ii) pagar impuestos derivados de la aportación de la Cartera de Aportación por un monto de $255'468,627.00 (doscientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil seiscientos veintisiete Pesos 00/100 M.N.); y (iv) pagar la deuda existente sobre las propiedades que integran nuestra Cartera de Aportación por un monto de $584'263,973.00 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta y tres mil novecientos setenta y tres Pesos 00/100 M.N.). Finalmente, los CBFIs que reciban DV y AI por la aportación de la Cartera de Aportación y que no sean enajenados en la Oferta Secundaria, serán transferidos al Fideicomiso de Control a efecto de que Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas sean los beneficiarios de la mayor parte de dichos CBFIs. De manera simultánea a la transacción descrita anteriormente, esperamos que de los CBFIs que reciban DV y AI por la aportación de la Cartera de Aportación antes mencionada sean transferidos al Fideicomiso de Control a efectos de que Indigo Capital materialice la transferencia del 50.0% del 2.52% de su tenencia accionaria sobre Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. al Fideicomiso de Control y que a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, también a través del Fideicomiso del Control, le sean asignados 706,977 CBFIs derivados de la contraprestación a Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles por la contribución de la Cartera de

Aportación. De conformidad con el Fideicomiso de Control, miembros de nuestra administración o terceros podrían adquirir y ser titulares de los beneficios derivados de CBFIs que se encuentren depositados en el Fideicomiso de Control.

En relación con nuestra Cartera de Adquisición, DV ha celebrado opciones de compra para adquirir 5 (cinco) propiedades adicionales, las cuales son obligatorias para los vendedores pero no para DV y ha celebrado un contrato definitivo de compraventa para adquirir una la sexta propiedad de dicha Cartera de Adquisición. Pretendemos que dichas opciones de compra así como el contrato definitivo de compraventa nos sean cedidas como parte de nuestras Transacciones de Formación antes o simultáneamente a la Oferta. Una vez cedidos los contratos mencionados, esperamos ejercer las opciones de compra de las cinco propiedades en cuestión y concluir la formalización de la sexta propiedad que conforman nuestra Cartera de Adquisición. Esperamos pagar por nuestra Cartera de Adquisición y por los gastos de adquisición e impuestos sobre adquisición de inmuebles aproximadamente $984'100,000.00 (novecientos ochenta y cuatro millones cien mil Pesos 00/100 M.N.). Podríamos decidir no adquirir estas propiedades y en cambio adquirir otras si consideramos que son más apropiadas para nuestra Cartera de Adquisición o, en relación con la propiedad sujeta al contrato de compraventa definitivo, ciertas condiciones no se cumplan. La adquisición de nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones suspensivas y no podemos garantizar que podremos cumplir con todas ellas y que adquiriremos todas las propiedades. Ver sección "*Factores de riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles e Inversiones en Bienes Raíces - El cierre de las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichas propiedades*" de este Prospecto.

En referencia a nuestro portafolio inmobiliario, seremos asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor estará principalmente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Nuestro portafolio inmobiliario en arrendamiento será gestionado por un Gestor Hotelero, autorizado por nosotros y contratado por el Arrendatario respectivo, quien estará principalmente dedicado a gestionar los inmuebles de nuestra propiedad. El Gestor Hotelero procurará que nuestras propiedades registren elevadas tasas de ocupación a tarifas competitivas; que los servicios que se presten en nuestras propiedades cumplan con los estándares de calidad más altos establecidos por las marcas que utilicemos; que nuestras propiedades se encuentren siempre en un excelente estado de mantenimiento; que las propiedades que adquiramos y desarrollemos se asimilen de la manera más expedita y eficiente a los estándares de calidad y rentabilidad de nuestra Cartera Inicial. Como se mencionó anteriormente, el equipo de administración de nuestro Asesor y del Gestor Hotelero está conformado actualmente por las siguientes personas:

Víctor Zorrilla Vargas: edad 59 (cincuenta y nueve) años, es el CEO (director general) y Presidente del Consejo de Administración y accionista de las sociedades que forman parte de Hoteles Prisma desde 2001. Lidera a Hoteles Prisma en el desarrollo y operación de hoteles de Servicios Selectos en México.

Joel Zorrilla Vargas: Edad 50 (cincuenta) años, graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia, Nueva York.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya: CFO, edad 56 (cincuenta y seis) años, se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana de México; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México.

Para mayor información sobre el currículo vitae de los señores Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo, ver la sección "*4.1 Historia y Desarrollo.*" del presente Prospecto.

Oportunidades de Mercado

Desde nuestro punto de vista, el Fideicomiso tiene una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado de propiedades hoteleras que esperamos surjan en la medida en que crezca la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, es probable que México continúe gozando de estabilidad, lo que nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También es posible que México siga siendo un importante participante en el sector de manufacturas en Norteamérica, principalmente en las ramas automotriz, aeronáutica y electrónica, entre otros. Ello podría traducirse en elevados y crecientes niveles de inversión y operación en plantas de ensamble final y de partes. Esto generaría demanda de cuartos de hotel en propiedades objeto del Fideicomiso. Es igualmente concebible que las tendencias demográficas impulsen la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades hoteleras en los segmentos de Servicios Selectos para viajeros de negocios es por ahora baja; ahí estaríamos en condiciones de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro Asesor.

Pensamos que nuestro modelo de negocios nos permite posicionarnos favorablemente para aprovechar las oportunidades que surjan en nuestro entorno.

Tendencias que pueden traducirse en mejores oportunidades en nuestro Mercado		**Posicionamiento de FIBRA INN para aprovechar las oportunidades**	
Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han contribuido a la estabilidad del mercado inmobiliario en México así como al mayor acceso a financiamientos de largo plazo.	**Acceso al Capital**	Nuestra estructura como FIBRA nos facilitará el acceso a capital y deuda suficientes provenientes tanto de inversionistas institucionales como individuales para aumentar nuestra

			participación en un mercado creciente.
Posicionamiento de México en el sector manufacturero	México, como puente entre Latinoamérica y Norteamérica, y entre Latinoamérica y Asia, ha avanzado en su posicionamiento global en el sector manufacturero, particularmente automotriz, electrónico y aeronáutico.	**Posicionamiento de nuestras propiedades para atender a clientes en los segmentos de alto crecimiento**	Nuestras propiedades se benefician de la demanda de servicios de hospedaje de viajeros de negocios ligados a empresas globales en sectores tales como automotriz, electrónico y aeroespacial.
Sofisticación de los consumidores mexicanos y extranjeros	Los viajeros de negocios mexicanos y extranjeros buscan servicios de bajo costo y elevada calidad que cumplan con los estándares establecidos por marcas globales.	**Gestor Hotelero con probada capacidad**	La experiencia y recursos del Gestor Hotelero hacen posible que nuestras propiedades cumplan plenamente con las expectativas de precio y calidad de los viajeros de negocios.
Mercado de propiedades hoteleras muy fragmentado	Los mercados de propiedades están fragmentados con poco acceso a capital. Esto se traduce en oportunidades para que nuestra FIBRA adquiera activos de alta calidad a precios favorables.	**Nuestro Asesor con experiencia para consolidar un portafolio rentable**	Nuestro Asesor tiene probada capacidad para identificar oportunidades de adquisición y el Gestor Hotelero tiene la capacidad de reconvertir esas propiedades. Ambos aspectos nos permiten generar y capturar valor.
Los precios de los servicios hoteleros están	Los precios que se cobran en el mercado de hoteles de negocios en México	**Capacidad para elevar la rentabilidad de**	Consideramos que en los próximos años continuará la

rezagados respecto de propiedades similares en Norte y Sud América	están significativamente por debajo de los observables en la mayoría de países de Norteamérica y Sudamérica.	**nuestras propiedades**	convergencia de los precios de los servicios que se prestan en nuestras propiedades con el INPC y las tarifas internacionales, lo cual contribuirá a elevar su rentabilidad.
Creciente demanda de FIBRAS para los portafolios de inversionistas institucionales e individuales	Los inversionistas Mexicanos y extranjeros tienen muy baja exposición a los bienes raíces mexicanos. Las FIBRAS les ofrecen una oportunidad idónea para lograr tener acceso a esta clase de activos.	**Somos de las primeras FIBRAS especializadas en propiedades hoteleras**	Podríamos ser de los primeros vehículos de inversión estructurado como FIBRA hotelera, y como FIBRA especializada que estará listada en el mercado de valores de México, lo cual podría darnos ventaja frente a nuestros competidores incorporados como sociedades mercantiles por la eficiencia fiscal de la FIBRA (ver sección "*Nuestras Fortalezas Competitivas*" de este Prospecto). Con ello los inversionistas tienen la oportunidad de tener una exposición a un segmento del mercado de propiedades enfocado en un sector de rápido crecimiento.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas y que nos distinguimos de nuestros competidores por ello:

Cartera Inicial de Alta Calidad

Consideramos que nuestra Cartera Inicial cuenta con diversas características que son clave para la operación eficiente y exitosa de nuestros hoteles:

• *Ubicadas en mercados atractivos y de alto crecimiento*. Nuestros hoteles están ubicados en plazas con múltiples generadores de demanda lo cual los hace más resistentes a altibajos de una industria o sector de la economía en particular. Los generadores de demanda incluyen industria multinacional, maquiladoras, industria automotriz y autopartes, industria electrónica, industria aeroespacial, aeropuertos, universidades, estadios deportivos entre otros. Los hoteles tienen la característica de que se operan a bajo costo y por tanto han demostrado ser resistentes a las crisis financieras, a la vez registran tarifas parecidas a los hoteles de Servicio Completo. Consideramos que las tasas de ocupación y de Cuartos de estos hoteles se verán beneficiados con el incremento en la industria maquiladora en México.

• *Propiedades recientes, bien mantenidas y de alta calidad*. Como resultado de la reciente construcción eficiente y sustentable de los hoteles que formarán nuestra Cartera Inicial (80% tienen menos de cuatro años), consideramos que nuestros hoteles tendrán bajos requerimientos de mantenimiento y capital. Adicionalmente, Hoteles Prisma tiene buen historial en mantener adecuadamente sus propiedades por lo que nos beneficiaremos de dicha experiencia para mantener altos estándares de mantenimiento. A efecto de mantener satisfechos a nuestros clientes, tenemos la intención de reinvertir en nuestros hoteles para asegurar que estén a la vanguardia y optimizados conforme se requiera bajo nuestras franquicias. Nuestros hoteles además requieren de bajo mantenimiento, tanto por su reciente inicio de operación (el 75% tiene menos de 5 años) como por su construcción eficiente y sustentable. Tenemos una historia de conservación cuidadosa de las propiedades, lo que resulta en una mayor satisfacción del huésped ya que siempre encuentra su Cuarto fresco y con buena apariencia. Para ello se reinvierte constantemente de manera que los hoteles están actualizados, funcionales y con excelente presentación.

• *Diversificación Geográfica e Industrial*. Nuestra Cartera Inicial estará compuesta por 14 (catorce) hoteles ubicados en 9 (nueve) Entidades Federativas y 13 (trece) municipios y distritos, en áreas que generalmente han mostrado tendencias demográficas favorables para hoteles. Estás áreas geográficas también brindan generadores de múltiples industrias y demanda, lo que nos hace más resistentes a los altibajos de las industrias o sectores de la economía y más atractivos para los viajeros de negocios. Adicionalmente, ninguno de los hoteles que integran nuestra Cartera de Aportación, depende del éxito financiero o repetidas ocupaciones de empleados de algún cliente corporativo o sector de industria. Como consecuencia de la diversificación geográfica y sectorial de los hoteles en nuestra Cartera Inicial, seremos capaces de ofrecer servicio a diferentes mercados, en diferentes ciclos de mercado y sectores económicos, los que podría potencialmente resultar en ingresos más estables y una mayor predicción en el promedio de tasas de ocupación mensuales. Para la integración de nuestra Cartera de Aportación, buscaremos adquirir hoteles que hayan mostrado penetración de mercado igual o mejor que su segmento competitivo, medido en razón de la penetración de Revpar de cada uno. Pretendemos lograrlo mediante la presencia en ciudades con crecimiento económico sustentado en industrias de alta tecnología, que requieren servicios de hospedaje de clase internacionales.

• *Sector Industrial y hotelero.* Adicionalmente, estamos expuestos a generadores industriales y de demanda que mitigan el riesgo relacionado a baja en alguna industria o

sector de la economía ya que ofrecemos servicios a una base diversificada de viajeros de negocio. Dichas industrias y generadores de demanda incluyen empresas multinacionales automotrices, electrónicas y aeroespaciales, plantas de ensamble, aeropuertos, universidades, sitios deportivos, entre otras. Los hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación han operado a costos bajos y por ello han sido capaces de soportar tendencias económicas complicadas mientras que se cobran tarifas similares a aquellas en hoteles de Servicio Completo. Debido a que la mayoría de los hoteles en la Carter de Aportación son de Servicios Selectos, consideramos que representan un sector estable y redituable en la industria hotelera mexicana. Al mismo tiempo, seremos propietarios de algunos hoteles de Servicio Completo, incluyendo Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico, Wyndham® Casa Grande Monterrey Valle y Holiday Inn® Puebla-La Noria, los cuales pueden ofrecer diferentes mercados de negocio. Esta diversificación de sectores podría darnos una ventaja contra el riesgo de estabilidad de ingresos durante ciclos semanales, mensuales o anuales. Debido a la diversificación geográfica y sectorial de los hoteles en nuestra Cartera Inicial, seremos capaces de participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, lo que podría resultar potencialmente en que nuestros hoteles experimenten mayor estabilidad en cuanto al ingreso y tasas de ocupación promedio.

- *Una base de clientes corporativos*. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, los veinte clientes corporativos más importantes de los ocho hoteles en nuestra Cartera de Aportación representaron menos del 32.0% y 36.0%, respectivamente, del total de ingresos para dichos períodos, con un ingreso generado por dichos clientes que varió entre el 14.0% al 45.0% y 15.0% al 35.0% en 2012 y 2011, respectivamente, dependiendo del hotel. Estos clientes incluyen empresas internacionales, nacionales, regionales y locales en diversas industrias y sectores, incluyendo el automotriz, tecnología, telecomunicaciones, energía, metal, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minería y educación, entre otras. Por ello, ninguno de nuestros hoteles en la Cartera Inicial depende por mucho del éxito financiero o repetidas estadías de empleados de ningún cliente corporativo.

- *Atractivo sector industrial para viajeros de negocios.* Como se ha mencionado antes, los hoteles en nuestra Cartera Inicial están enfocados en atraer viajeros de negocios principalmente en ciudades de México que se han beneficiado del Tratado de Libre Comercio. Estos hoteles al ser de Servicios Selectos en su mayoría, cubren las necesidades de los viajeros de negocios, y cumplen con los estándares internacionales de seguridad y comodidad. Nuestros hoteles captan el mercado de viajeros internacionales, así como el mercado de viajeros nacionales con expectativas claras del tipo de servicio que buscan en las marcas.

- *Plataforma de hoteles de alta calidad*. Tenemos una plataforma de hoteles actuales de alta calidad, enfocados al viajero de negocios en ciudades que se han visto beneficiadas por el Tratado de Libre Comercio. Nuestros hoteles son de Servicios Selectos y ofrecen lo que los viajeros más necesitan como el Internet inalámbrico sin cargo adicional, desayuno completo incluido y un Cuarto confortable con estándares de comodidad y seguridad internacionales, así como programas de lealtad. El viajero no paga por servicios extra que no utiliza.

- *Servicio Selecto y Servicio Completo***.** Nuestros hoteles iniciales cubren el más estable y rentable segmento de la industria hotelera, y a la vez aportan una protección al riesgo ya que están diversificados en segmentos de Servicio Completo así como en Servicio Selecto, y atienden a diferentes mercados de negocio y de placer, lo cual genera una estabilidad de ingresos a lo largo de los ciclos semanales, mensuales y anuales. Nuestra Cartera Inicial consideramos es una plataforma consistente en un segmento específico de la hotelería mexicana el cual conocemos profundamente por los 20 (veinte) años que hemos participado en él y en donde hemos sido pioneros. Utilizamos marcas *Premium,* reconocidas mundialmente por los viajeros. Tenemos ubicaciones también *premium* lo que significa un atractivo adicional a los huéspedes por el entorno que se ofrece, y ello se convierte en una barrera de entrada para los competidores.

Fortalezas Competitivas relacionadas con el modelo de ventas y comercialización derivado Franquiciantes de franquicias internacionales

- *Sólida relación con franquiciantes líderes internacionales***.** Nuestro equipo de directivos tiene una sólida relación con diversos franquiciantes líderes internacionales que representan marcas tales como Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®, así como Hampton by Hilton®. Esta relación consideramos que facilitará nuestra habilidad para trabajar eficientemente con dichos franquiciantes, nos otorgará una buena percepción de iniciativas en marcas y acceso a oportunidades para adquirir propiedades, las cuales podrían no ser disponibles para nuestros competidores.

- *Operación del hotel sujeta a estándares del franquiciante.* Nuestros hoteles, en virtud de los contratos de franquicia, estarán operados en cumplimiento con los estándares de servicio, apariencia física del hotel, funcionalidad y precio que exijan los franquiciantes. Nuestros franquiciantes requieren que operemos nuestros hoteles en cumplimiento con sus estándares de servicio "*best-in-class*", con un alto nivel de enfoque en la satisfacción de los clientes, a efectos de mantener nuestros derechos de franquicia y licencia. Consideramos que estos estándares de operación nos distinguirán de manera positiva de nuestra competencia.

- *Sólida plataforma y tecnología de comercialización***.** Nuestra plataforma de comercialización se apoya en sistemas de reservación y servicios al cliente de clase mundial de nuestras franquicias. Cada una de las marcas cuentan con canales de distribución. Para mayor información respecto nuestra sólida plataforma de comercialización, ver sección "*4.2.2 Canales de Distribución*" del presente Prospecto.

- *Programas de Frecuencia y Lealtad***.** Utilizamos programas de frecuencia y lealtad con nuestros clientes de cualquier tipo a efecto de incrementar nuestros ingresos y generar el retorno de los clientes, formando así un sentimiento de lealtad en ellos. Para mayor información respecto a lo anterior, ver sección *"4.4.2 Canales de Distribución – Fuerza de Ventas Propia para todos nuestros hoteles"* del presente Prospecto.

- *Fuerza de Ventas Propia para todos nuestros hoteles.* Tendremos oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en la Ciudad de Monterrey, ambas importantes para nuestro negocio. Para mayor información respecto esta ventaja competitiva, ver sección *"4.4.2*

Canales de Distribución – Fuerza de Ventas Propia para todos nuestros hoteles" del presente prospecto.

- *Mayor Tarifa Promedio Diaria por habitación derivada de la afiliación con franquicias internacionales.* Derivado de la experiencia de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro equipo de directivos, los hoteles operados bajo franquicias internacionales, generalmente tienen un mejor costo promedio diario por habitación comparado con aquellos bajo franquicias locales. Consideramos que nuestros hoteles se distinguirán de aquellos de nuestra competencia por este motivo

Plataforma única y flexible de operación

- *Plataforma de Operación.* Nosotros, a través de nuestro Administrador, nuestro Asesor y el Gestor Hotelero, adquiriremos, desarrollaremos y operaremos los hoteles bajo un modelo flexible que incluye capacidad en adquisición y construcción de bienes inmuebles, dirección, operación y administración de hoteles y propiedades. Junto con nuestro Asesor hemos desarrollado un procedimiento para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos incrementar nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades o a través del desarrollo de nuevas propiedades. Consideramos que nuestra experiencia para operar hoteles nos da mayor habilidad para analizar y adquirir propiedades existentes, adaptarlas y reposicionarlas de acuerdo a su entorno competitivo y desarrollar propiedades definiendo el mejor y más eficiente concepto de hotel, el número de habitaciones óptimo de acuerdo a condiciones del mercado y economías de escala nos distingue de nuestros competidores quienes únicamente se enfocan en adquirir propiedades o desarrollarlas con base en el análisis de terceros. Utilizando la experiencia adquirida durante los años en esas áreas, el equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado capacidades en todas las etapas de inversión y desarrollo de propiedades, lo que incluye: análisis de mejor uso; conceptualización del proyecto; selección de la marca más apropiada; trabajos de pre-proyecto; decisiones de proyectos; adquisición de propiedades; permisos y licencias; presupuesto; financiamiento de proyectos; construcción; comercialización; y administración. Consideramos que estas capacidades nos permitirá convertirnos en un proveedor de soluciones innovadoras en la adquisición y financiación de bienes inmuebles en la industria hotelera. Este modelo flexible de operación nos permitirá tener conocimiento de primera mano en las tendencias en cuanto a tasas de ocupación, costos de operación, comportamiento de huéspedes y actividades relacionadas con la construcción. Nuestro Administrador, Asesor y Gestor Hotelero utilizarán y aplicarán sus conocimientos mientras nos ayudan en la implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento.

- *Múltiples gestores hoteleros.* El Gestor Hotelero estará principalmente dedicado a administrar nuestra Cartera y será responsable de la operación de 11 (once) de los hoteles que forman nuestra Cartera Inicial, los otros 3 (tres) serán gestionados por terceros de los cuales el gestor hotelero de dos de estos hoteles lo dejará de hacer a partir de que se cumpla un año y medio de su adquisición y posteriormente, es nuestra intención que el Gestor Hotelero lo gestione. El Gestor Hotelero contará con aproximadamente 760 empleados incluyendo a sus directivos, muchos de los cuales tienen experiencia en el

manejo de propiedades similares a las que forman nuestra Cartera Inicial. Mientras que pretendemos que nuestro Gestor Hotelero gestione la mayoría de nuestros hoteles, la experiencia de nuestro equipo directivo ha mostrado que en ocasiones es más eficiente que los vendedores de dichas propiedades o los operadores que las han operado de manera eficiente, continúen haciéndolo durante un período suficiente de transición o permanentemente. La flexibilidad en nuestra operación nos permite decidir si es más eficiente hacerlo directamente o mediante terceros, siempre en beneficio nuestro y de los Tenedores.

Por ejemplo, si ejercemos las opciones para comprar Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico y Holiday Inn Express® Guadalajara UAG, esperamos que nuestros Arrendatarios celebren un contrato de Gestión Hotelera con el Gestor Hotelero. Esperamos que el Gestor Hotelero después subcontrate la gestión de estos hoteles con un tercero de los cuales adquiriremos Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico. Si ejercemos la opción para comprar Holiday Inn® Puebla-La Noria, esperamos que nuestro Arrendatario respectivo celebre un Contrato de Gestión Hotelera con el vendedor de dicha propiedad. Estos terceros han operado estos hoteles de manera muy eficiente y por ello nos consideramos que nos beneficiaremos en que ellos continúen con la gestión de estos tres hoteles.

- *Procesos de operación estándar que permiten escalar nuestra Cartera*. Nos enfocaremos en adquirir hoteles de Servicios Selectos lo que hace que nuestro negocio sea escalable y fácilmente replicable. Esta escalabilidad permitirá que nuestros empleados y los de nuestro Administrador lleven a cabo un número significativo de tareas en la mayoría de nuestros hoteles sin la necesidad de ser capacitados de nuevo o contratar nuevos empleados. Todos nuestros sistemas y procedimientos son muy similares a lo largo de nuestras franquicias, lo que nos permite adquirir nuevos hoteles con menores costos de operación.

- *Formación Gerencial "Prisma Way"*. Nuestro programa de entrenamiento para gerentes y directivos, al que llamamos "*Prisma Way*", es un método que hemos comprobado durante el tiempo y que permite asegurar que todos los gerentes, directivos y empleados nuestros y de nuestro Administrador sean capaces de trabajar conjuntamente y ser capaces de responder a y promover las oportunidades de crecimiento para nosotros en una manera eficiente y oportuna. Los elementos de este programa que sentimos son particularmente importantes son:

1. Modelo eficiente de administración de propiedades. Nuestros hoteles se manejan con un modelo de bajo costo operativo, donde el *staff* es hasta una cuarta parte del personal que atiende hoteles de Servicio Completo, dado que utilizamos alrededor de un empleado por cada 4 Cuartos, cuando el estándar en Servicio Completo llega a ser hasta un empleado por cada Cuarto. En nuestros hoteles se ofrece sólo lo necesario pero debido a sus estándares internacionales se logran ingresos por Revpar similares a algunos hoteles de Servicio Completo y los márgenes de operación son incluso superiores. Nuestros hoteles tienen un costo fijo muy bajo, y en el segmento Servicio Selecto no se invierte en instalaciones exhaustivas de alimentos y bebidas, por lo que nuestros hoteles obtienen un margen operativo

mejor y un menor punto de equilibrio a los de Servicio Completo. Derivado de la experiencia de nuestros directivos y con nuestro programa "*Prisma Way*", creemos que seremos capaces de operar nuestros hoteles de manera muy eficiente lo que consideramos traerá como resultado incremento en los niveles de Revpar.

2. Fuerza de Ventas Interna. Parte de nuestro programa "*Prisma Way*" incluye entrenamiento específico en ventas y comercialización relacionado con nuestros hoteles y promover nuestras franquicias, incluyendo los programas de lealtad. Los entrenamientos incluyen temas desde liderazgo a maximización de ingresos. Adicionalmente, a efecto de capitalizar oportunidades para crecer nuestro negocio eficientemente a través de la contratación y entrenamiento de empleados adicionales, el Gestor Hotelero ha creado un curso de diez sesiones al que nos referimos como "Diplomado *Prisma Way*" el cual está enfocado en el liderazgo diario y habilidades técnicas que todos los empleados del Gestor Hotelero deben tener para maximizar nuestros ingresos. Hemos adaptado un currículo de media administración de una universidad local para nuestras necesidades. Por ejemplo, hemos creado una sesión específicamente dedicada a ventas y publicidad, enfocándonos en herramientas de nuestros franquiciantes y en nuestros propios clubs de lealtad. Vemos este curso como un prerrequisito de cualquier empleado que desee ascender a ser gerente en nuestros hoteles.

3. Elevado nivel de satisfacción y compromiso. Consideramos que nuestro programa "*Prisma Way*" generará lealtad y confianza en nuestros empleados a lo largo de las diferentes Entidades Federativas en que están ubicados nuestras propiedades, lo que nos permitirá obtener mayor satisfacción entre nuestros empleados, resultando en un mejor servicio para nuestros huéspedes.

Oportunidades de Crecimiento y rentabilidad demostradas

- *Habilidad demostrada para llevar a cabo inversiones exitosas a través del desarrollo de hoteles nuevos o mediante adquisición de hoteles.* Desde 1993 nuestro equipo de directivos ha desarrollado 3,110 Cuartos en 19 hoteles en toda la República Mexicana, y fueron quienes establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México. Como se ha mencionado anteriormente, nuestros directivos han demostrado su habilidad para invertir en tanto hoteles desarrollados como en el desarrollo de nuevos hoteles. A manera de ejemplo, en 2007, CVCI mediante la inversión de $25.5 millones de Dólares e Indigo Capital, mediante la inversión de $1.2 millones de Dólares, conjuntamente adquirieron la mayoría del capital social de Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. Esta inversión fue utilizada por esta empresa para desarrollar seis nuevos hoteles, los cuales formarán parte de nuestra Cartera de Aportación, esos hoteles son:

  - Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial
  - Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto
  - Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez-Las Misiones

- Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto
- Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto
- Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico

- *Oportunidades externas e internas de crecimiento*. Derivado de la experiencia de nuestros directivos en la industria hotelera en México, tendremos acceso a futuras oportunidades para adquirir hoteles potenciales. Consideramos que el conocimiento y experiencia de nuestros directivos en comercialización así como las relaciones que han logrado en la industria hotelera en México nos permitirán identificar de manera tanto interna como externa, oportunidades de crecimiento.

Intereses alineados de nuestros directivos con los Tenedores

- *Asesor dedicado.* Nuestro Asesor fue constituido el 12 de septiembre de 2012 con el único propósito de que nos asesore y estará dedicado a nuestros asuntos. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor nos asesorará, entre otras cosas, respecto a la planeación de largo plazo así como en la implementación de mejores decisiones.

- *Transferencia de la mayoría de los bienes de Hoteles Prisma.* Como se ha mencionado anteriormente, como parte de nuestras Transacciones de Formación, DV y AI aportarán ocho propiedades al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el personal de Hoteles Prisma será transferido indirectamente a nosotros a través de nuestro Administrador, a nuestro Asesor o al Gestor Hotelero. Una vez concretadas nuestras Transacciones de Formación, Hoteles Prisma, a través de DV continuará arrendando un hotel (Hampton INN® en Torreón) y el Gestor Hotelero continuará prestando servicios de operación a dicho hotel. Esta será la única actividad de Hoteles Prisma en relación con la adquisición, desarrollo, administración, arrendamiento o disposición de las propiedades una vez concretadas las Transacciones de Formación. Por ello, consideramos que Hoteles Prisma no competirá con nosotros de manera significativa. Una vez que se lleve a cabo la Oferta, pretendemos entablar negociaciones con el propietario de Hampton Inn® en Torreón para que nos enajene dicha propiedad a cambio de CBFIs o efectivo. No obstante lo anterior, no podemos asegurar que el propietario de dicha propiedad acepte las negociaciones, que el franquiciante de la marca Hampton Inn® permitirá la transferencia o que las mismas resultarán en la adquisición de la misma.

- *Prohibición de venta de CBFIs*. Los Tenedores Clave y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico han acordado no enajenar parte o la totalidad de sus CBFIs. Para mayor información, ver sección "*4.4.1 Fideicomiso de Control – Prohibición de enajenación de CBFIs*" del presente Prospecto.

- *Derechos de Preferencia*. Los Tenedores Relevantes nos han otorgado el derecho preferente para adquirir propiedades que se les presenten en el futuro y los Tenedores Clave han acordado otorgarnos el derecho preferente para adquirir las propiedades de las que actualmente sean dueños, de manera individual o conjunta. Para mayor información respecto a los derechos de preferencia, ver sección "*3.3 Contratos y Acuerdos - Derechos de*

Preferencia con respecto a las propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación" del presente Prospecto.

Atractiva Estructura de Capital

- *Ninguna deuda.* Como hemos mencionado anteriormente, con parte de los recursos que DV recibirá de la venta de CBFIs en la Oferta Secundaria, DV pagará la totalidad de la deuda que se encuentra garantizada con propiedades de nuestra Cartera Inicial. Como resultado, una vez que concretemos nuestras Transacciones de Formación, no tendremos ninguna deuda pendiente de pago lo que nos dará flexibilidad en nuestras operaciones así como en futuras adquisiciones de hoteles.

- *Acceso a capital por ser una FIBRA.* Creemos que por ser una FIBRA, estaremos en posibilidades de crecer aceleradamente con una estructura de capital sana. Nuestro carácter de emisora listada con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA nos da flexibilidad para tener acceso a los mercados de deuda y capitales en condiciones favorables y de forma ágil que permitirán aprovechar oportunidades de adquisición y desarrollo. Asimismo, consideramos que la FIBRA es un vehículo idóneo para obtener financiamiento y capital de largo plazo para desarrollar proyectos con alto potencial de crecimiento. Tenemos la intención de financiar nuestras futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales y/o internacionales.

- *Bajo coeficiente de endeudamiento inicial.* Nuestro objetivo es tener un coeficiente de endeudamiento máximo del 50% (cincuenta por ciento) sobre el valor de mercado de nuestros activos. Para mayor información ver sección "*3.6 Políticas generales de la Emisión – Política de Endeudamiento*" del presente Prospecto.

Equipo Directivo experimentado y comprometido

- *Fideicomitentes Adherentes.* Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas son los socios fundadores de Hoteles Prisma y son parte de una familia con más de 50 años de experiencia en la industria hotelera en México. Nuestro equipo de directivos está encabezado por los Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, quien ha administrado los hoteles de Hoteles Prisma desde su fundación en 2001 y tienen conjuntamente más de 70 años de experiencia en el desarrollo, operación y administración de hoteles, han operado una variedad de negocios y ciclos económicos y han trabajado juntos por aproximadamente 20 años. Por ello, consideramos que tendremos experiencia en todas las etapas relativas a la inversión, construcción y desarrollo de hoteles, lo que nos dará una ventaja competitiva. Para mayor información respecto a nuestros directivos, ver sección "*4. Descripción de la FIBRA - 4.1 Historia y Desarrollo.*"

- *Oportunidades para adquisiciones.* Aunado a los derechos de preferencia mencionados anteriormente, consideramos que la experiencia y relaciones de nuestro equipo de directivos en la industria hotelera en México nos dará oportunidades para adquirir hoteles potenciales o incluso de propiedades que no estén disponibles en el mercado para ser

adquiridas. Creemos que los hoteles que conforman nuestra Cartera de Adquisición es un ejemplo de esta ventaja.

- *Desarrollos y adquisiciones de hoteles por nuestro equipo de directivos.* Nuestro equipo de directivos y los de nuestro Asesor han desarrollado un proceso para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos expandir nuestra Cartera a través de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. Desde 1980 al 31 de diciembre de 2012, nuestro equipo de directivos y los de nuestro Asesor han desarrollado 16 hoteles con un monto aproximado de 3,116 Cuartos. Consideramos que nuestra experiencia y la de los directivos de nuestro Asesor para operar hoteles nos da mayor habilidad para desarrollar nuevas propiedades o adquirir existentes y potencialmente adaptarlas y reposicionarlas, esto nos distingue de nuestros competidores quienes únicamente se enfocan ya sea a la adquisición de propiedades existentes o al desarrollo de propiedades y requieren el análisis de terceros.

- *Operaciones.* Nuestro equipo de directivos tiene gran experiencia en la operación de hoteles tanto de manera eficiente como productiva y en cumplimiento total de los estándares establecidos por las franquicias que representan. Nuestro equipo de directivos y el de nuestro Asesor tienen experiencia en múltiples segmentos de la industria hotelera, incluyendo servicios de lujo, completos y selectos, así como en operaciones de alimentos y bebidas, banquetes, convenciones y reuniones. Consideramos que esta experiencia nos permitirá adquirir y administrar una cartera diversa de hoteles mientras que el Gestor Hotelero lleva a cabo la operación eficiente y redituable de los mismos.

- *Inteligencia de mercado.* Esperamos beneficiarnos de la experiencia significativa que tienen nuestro equipo de directivos en el entendimiento y conocimiento estratégico de nuestra industria y los mercados locales durante el tiempo que llevemos a cabo nuestra estrategia de negocio, lo que nos dará conocimiento de primera mano en cuanto a tendencias relacionadas con tasas de ocupación, costos de operación, conductas y preferencias de huéspedes y actividades potenciales de desarrollo y construcción.

- *Roles de liderazgo en organizaciones relacionadas con franquicias.* Nuestro equipo de directivos han estado activamente involucrados en diversas organizaciones por lo que consideramos nos da ventaja en cuanto al entendimiento de tendencias en la industria así como para identificar oportunidades de crecimiento. Para mayor información en relación con nuestro equipo de directivos integrado por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ver sección "*4. Descripción de la FIBRA – 4.1 Historia y Desarrollo*" del Prospecto.

Objetivos de Inversión y Estrategias de Crecimiento

Nuestra estrategia de crecimiento está dirigida a obtener mejores rendimientos tanto de nuestros hoteles iniciales como de las oportunidades de adquisición y desarrollo que se llevarán a cabo, lograr crecimiento sustentable a largo plazo y otorgar atractivos rendimientos a los Tenedores a través de pago de Distribuciones de Efectivo. Nuestra estrategia para lograr estos objetivos es adquirir y desarrollar de manera selectiva una cartera de alta calidad, bien ubicada en México que otorgarán servicios de alta calidad a

viajeros de negocios a precios competitivos. Como parte de nuestra estrategia tenemos la intención de enfocarnos en inversiones ubicadas en mercados urbanos con amplios generadores de demanda y en mercados urbanos con rápido crecimiento. Asimismo, tenemos la intención de aprovechar al máximo la gran experiencia y conocimiento de nuestros directivos, nuestro Asesor y el Gestor Hotelero para maximizar las economías de escala y producir una estructura de operación más eficiente.

Crear valor a través de la adquisición de hoteles de Servicios Selectos

- *Consolidación de mercado.* Nuestro objetivo es crear una cartera que sea una de las más grandes y valoradas de México a través de combinar hoteles en diversos segmentos de mercados principales y destinos de negocios liderando una participación de mercado que nos permita obtener mejores resultados para los Tenedores.

- *Hoteles de Servicios Selectos.* Consideramos que la mayoría de nuestros hoteles estarán bien ubicados, serán de Servicios Selectos y enfocados a atender las necesidades de viajeros de negocios. Consideramos que los hoteles de Servicios Selectos otorgan márgenes estables y un mejor Revpar relativo y requieren menor inversión por Cuarto.

- *Renovación, expansión y nueva marca.* Tenemos la intención de buscar oportunidades de adquisición de propiedades en donde podamos incrementar valor al perseguir estrategias de inversión proactivas tales como la renovación, reposición, expansión o utilizar una nueva marca. Derivado de la experiencia de los directivos y personal del Administrador y del Gestor Hotelero, consideramos que seremos capaces de obtener mejores resultados que nuestra competencia en términos de eficiencia operativa. Adicionalmente, esperamos que como resultado de utilizar nuevas marcas en ciertos hoteles e incorporarlos a nuestros sistemas de comercialización y ventas, seremos capaces de tomar ventaja respecto a los sistemas de las franquicias que representamos y así incrementar velozmente las tasas de ocupación de estos hoteles e incrementar sus ingresos.

- *Maximizar economías de escala.* En los hoteles que integran nuestra Cartera Inicial se aprovechará la capacidad gerencial probada para aprovechar las fortalezas de las marcas hoteleras que manejamos, nuestra experiencia en lograr mejores resultados que nuestra competencia, la operación eficiente de los hoteles; siempre buscando reducir los costos, especialmente de *staffing* en las propiedades, así como costos fijos corporativos o de soporte central. Para llevar a cabo una expansión acelerada se contratarán los servicios externos necesarios que, supervisados por nuestro Asesor, se llevarán a cabo los desarrollos y las adquisiciones de manera expedita y rentable.

Desarrollar o Adquirir hoteles en mercados con alto potencial de crecimiento

- *Desarrollo de nuevas propiedades*. Utilizando nuestro conocimiento del mercado así como el de nuestro Asesor y la experiencia de ambos, invertiremos selectivamente en nuevos desarrollos de propiedades. Nos enfocaremos en regiones de México que consideramos ofrecen oportunidades y potencial de desarrollo de corto y mediano plazo. Por ejemplo, buscamos incrementar nuestra presencia en las principales ciudades de la región del Bajío, Ciudad de México, área metropolitana de Guadalajara y Puebla.

- *Ubicaciones de primera.* Consideramos que la mayoría de los hoteles en nuestra Cartera Inicial y cualesquiera otra adquisición que llevemos a cabo estarán ubicadas en lugares de primera en mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica, así como áreas que probablemente se beneficien de la expansión en la industria manufacturera de México. Al perseguir esta estrategia, tenemos la intención de buscar mercados estables con infraestructura local y población robusta y crecimiento en negocios e industria. Particularmente, tenemos la intención de continuar estableciendo nuestra presencia en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla y León, ya que generalmente han mostrado tendencias favorables de la industria y negocio de viajes.

Crear oportunidades de crecimiento orgánico dentro de nuestra Cartera Inicial

Ingresos por Cuartos es la principal fuente de ingresos en los hoteles de nuestra Cartera de Aportación, representando más del 97.0% del total de los ingresos en la Cartera de Aportación al 31 de diciembre de 2012. Los ingresos por Cuartos por cualquier período está basado en tres variables: Cuartos disponibles, tasas de ocupación y tarifa promedio. En hoteles de Servicios Selectos, el desayuno e Internet de alta velocidad ancha son incluidos en los Cuartos y áreas comunes y las llamadas locales también se incluyen en la tarifa. En algunos días de la semana, algunos hoteles también ofrecen recepciones complementarias con cocteles. Otra fuente de ingresos son las salas de reuniones; a los clientes se les cobra por renta de dichas salas, alimentos y bebidas y equipo. Estos cuartos son utilizados para reuniones de trabajo y otros eventos. Servicios de tintorería y telefonía son fuente de ingresos para terceros. Estos servicios se ofrecen para conveniencia del huésped y no son ingresos significativos.

A continuación se incluye una tabla con el ingreso acumulado generado por los hoteles en la Cartera de Aportación para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010:

	Para el año terminado el 31 de diciembre de, (*en miles*)					
	2012		**2011**		**2010**	
Servicios	**Ingreso**	**%**	**Ingreso**	**%**	**Ingreso**	**%**
Ingreso por Cuarto	332,346	97.1%	279,537	97.1%	266,499	96.9%
Salas de juntas	3,619	1.1%	2,921	1.0%	2,496	0.9%
Tintorería y telefonía	3,528	1.0%	3,245	1.1%	3,944	1.5%
Otros	2,829	0.8%	2,209	0.8%	2,145	0.8%
Total	342,322	100.0%	287,912	100.0%	275,134	100.0%

La rentabilidad de nuestros hoteles será altamente dependiente del ingreso por arrendamiento que generemos bajo los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios. Los términos de dichos Contratos de Arrendamiento nos permitirán beneficiarnos en las mejoras de tasas de ocupación, incrementos en tarifas de curtos y reducciones en costos operativos y administrativos.

- *Incrementar tasas de ocupación.* Consideramos que el crecimiento en el sector manufacturero en México podría traducirse en un incremento gradual de las tasas de ocupación en los hoteles que ayudará a nuestra Cartera Inicial y cualquier futuro hotel que adquiramos. Adicionalmente, las tasas de ocupación de algunos de los hoteles que conforman nuestra Cartera de Adquisición tienen tasas de ocupación menores a algunos hoteles de nuestra Cartera de Aportación. Consideramos que al efectuar el cambio de marcas en estos hoteles respecto a nuestras franquicias internacionales y administrándolos bajo nuestros gestores hoteleros, seremos capaces de incrementar las tasas de ocupación.

- *Incrementar el precio por alojamiento.* Consideramos que existe gran potencial para incrementar el precio por alojamiento por Cuarto en los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial. Las tarifas por alojamiento para hoteles de viajeros de negocios en México son menores comparados con precios pagados en otros países de Latinoamérica y potencialmente podrían experimentar una presión para ir a la alza. Esta presión junto con la actividad económica en expansión de México podría ocasionar un incremento en las tarifas por habitación en nuestros hoteles.

- *Reducir costos de operación.* Consideramos que podremos aprovechar la experiencia del Gestor Hotelero y de nuestro Administrador así como las economías de escala ofrecidas por el número de hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial para bajar los costos operativos de nuestros hoteles, particularmente de aquellos hoteles con bajo rendimiento que adquiramos y reposicionemos y así capturar el incremento en el margen operativo a través de la porción de renta variable del ingreso que se nos pague bajo los Contratos de Arrendamiento.

Continua afiliación con franquicias internacionales de hoteles

- *Continua afiliación con franquicias internacionales de hoteles.* Dependiendo de los mercados locales, esperamos que nuestros hoteles continúen operando bajo las franquicias de Hampton by Hilton® e IHG® y que en el futuro, nuestros hoteles y los hoteles que adquiramos puedan representar también franquicias internacionales o nacionales tales como Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn by Marriott®, Wyndham®, Wyndham Garden®, Microtel®, NH Hoteles®, Hilton Garden Inn® o Four Points by Sheraton®, entre otras.

- *Beneficios de estar afiliados con franquicias internacionales de hoteles.* Consideramos que al estar afiliados con franquicias internacionales líderes representa ventajas significativas ya que ofrecen programas de lealtad para huéspedes, los sistemas de reservación globales, sistemas de administración de tarifas que permiten optimizar ingresos, segmentación efectiva de productos, distribución global, un conocimiento del cliente y sistemas de administración de ingresos para optimizar los mismos. La presencia de las marcas y su reconocimiento nos ayudará a atraer nuevos clientes así como hacer que clientes existentes regresen a hospedarse en nuestros hoteles, incluyendo empleados de compañías multinacionales con las que se han celebrado convenios para sus necesidades de viaje.

Proceso de Inversión

Conjuntamente con nuestro Asesor hemos desarrollado un proceso integral para la identificación y análisis de la adquisición y el desarrollo de oportunidades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de hoteles existentes o mediante la construcción de nuevos hoteles. El proceso de inversión podría considerar un amplio rango de hoteles en México, de manera consistente con el mantenimiento de nuestra categoría de FIBRA. Creemos que estamos bien posicionados para tomar ventaja de oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor para identificar, financiar, desarrollar y adquirir hoteles.

Creación de una Cartera Equilibrada

Buscaremos inversiones adicionales que provean de una diversificación geográfica, específicamente en áreas con un ambiente de negocios estable y productivo, como el corredor central de México y la región sureste del país. Mientras nuestra Cartera Inicial consiste en su mayoría de hoteles de Servicios Selectos, podríamos invertir en otros sectores hoteleros, incluyendo, hoteles de Servicios Completos, tanto en ciudades industriales como en ciudades con fuertes sectores de turismo, agrícola y comercial. Podemos buscar diversificar aún más nuestra Cartera mediante la inversión en propiedades que sirvan la demanda vacacional o de ocio, o en propiedades ubicadas cerca de grandes sitios turísticos cuyo enfoque sean los viajeros de negocios. Mediante la utilización de un riguroso y detallado proceso de adquisición desarrollado por nuestro Asesor y su equipo de directivos, nos concentraremos en oportunidades de inversión en ciudades y mercados que cumplan una serie especifica de requisitos, incluyendo, entre otros, el potencial de económico del mercado, el nivel de demanda derivado de diversos generadores de demanda de hoteles y la presencia de industrias multinacionales a gran escala.

Análisis de la propiedad y del mercado.

Conduciremos junto con nuestro Asesor un análisis minucioso de las características del mercado en el que el hotel se ubique y del hotel mismo, incluyendo:

- Densidad poblacional y potencial de crecimiento;
- Presencia de una industria establecida o en expansión;
- Dinámicas económicas y las políticas fiscales y regulatorias del área;
- Tendencias de ingresos de la población;
- Dinámicas específicas de oferta y demanda de la región del mercado y del hotel;
- Competencia existente y potencial de otros propietarios de hoteles y operadores;
- Tarifas de Cuartos en el mercado y su potencial de crecimiento;
- Limitaciones para ingresar al mercado y otras fuentes específicas de ventaja competitiva sostenida;
- Ubicación, visibilidad y accesibilidad del hotel;
- Franquicia a la que actualmente pertenece el hotel;
- Calidad de construcción, diseño y actuales condiciones físicas del hotel; y
- Oportunidad de incrementar el valor y el desempeño operativo del hotel, a

través de una mejor administración, cambio de marca y/ mejoras de capital.

Proceso de auditoría legal y de adquisición

Nuestro proceso de adquisición incluye un análisis de toda la información material disponible acerca de una potencial adquisición. Nuestra obligación de cerrar una adquisición generalmente será condicionada a la entrega y verificación de cierta documentación del vendedor, incluyendo:

- Planos y especificaciones;
- Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
- Evidencia documental del título de propiedad, de gravámenes y de seguros en su caso, información arqueológica y otra documentación;
- Documentación financiera y crediticia relacionada con la propiedad;
- Permisos ambientales, de zonificación y de construcción;
- Reportes de inspección estructural en los que se revelen la condición general del edificio; y
- Gastos de operación e impuesto predial.

Aprobación

Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de aprobar cualquier adquisición que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Contrato de Asesoría, Contrato de Administración, Contratos de Arrendamiento, Contrato de Gestión Hotelera, contrato de prestación de servicios entre el Administrador y los Arrendatarios y contratos de franquicia

Con anterioridad a la Oferta, celebraremos (i) el Contrato de Asesoría con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador, (iii) los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios y (iv) los contratos de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador. Asimismo, antes de la Oferta, los Arrendatarios celebrarán con el Gestor Hotelero el Contrato de Gestión Hotelera (a su vez el Gestor Hotelero podrá contratar con terceros la sub-gestión en términos el Contrato de Gestión Hotelera y así lo hará respecto a los dos hoteles ubicados en Guadalajara por un

período de un año y medio). Sujeto a la aprobación de los franquiciantes, los Arrendatarios asumirán los contratos de franquicia existentes respecto a cada hotel que integrará nuestra Cartera de Aportación y asumirá o celebrará nuevos contratos de franquicia para los hoteles que formarán parte de nuestra Cartera de Adquisición.

Estaremos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Administrador será responsable de nuestra administración y dirección de nuestro negocio, propiedades y arrendamientos, así como del mantenimiento de nuestras propiedades, de conformidad con los términos del Contrato de Administración. Adicionalmente, nuestro Administrador celebrará con cada Arrendatario el contrato de prestación de servicios a través del cual acuerda prestar servicios según se requieran por el Arrendatario (para mayor información ver "*3.3.7 Contrato de prestación de servicios entre el Arrendatario y el Administrador*" del presente Prospecto. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor nos asesorará, entre otras cosas, respecto a la planeación de largo plazo así como en la implementación de mejores decisiones.

De conformidad con los Contratos de Arrendamiento, arrendaremos tres de los ocho hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación y cinco de los hoteles de nuestra Cartera de Adquisición a Hotelera Saltillo, S.A. de C.V. ("Hotelera Saltillo") y los seis hoteles restantes de nuestra Cartera Inicial a Prisma Torreón, S.A. de C.V. ("Prisma Torreón"), ambas sociedades son actualmente subsidiarias de Hoteles Prisma y, una vez completadas nuestras Transacciones de Formación, serán propiedad en no menos del 51.0% (cincuenta y un por ciento) de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya. No obstante que esperamos arrendar todos los hoteles que adquiramos en el futuro a Hotelera Saltillo o a Prisma Torreón, podríamos arrendarlos a un tercero si lo consideramos sea benéfico para los Tenedores. Nuestro Administrador se ocupará de vigilar y tendrá facultades para rechazar la contratación de empleados clave en los Arrendatarios. Las propiedades serán arrendadas únicamente con el propósito de llevar a cabo actividades hoteleras y otorgar servicios de hotelería, restaurante, bar y salas de juntas, entre otros, de conformidad con los estándares de Hampton Inn by Hilton®, Holiday Inn®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites® y, potencialmente, otras franquicias.

De conformidad con los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios nos pagarán una renta mensual la cual será mayor para compensar aumentos en honorarios por administración pagados por nosotros al Administrador por su desempeño respecto al mantenimiento requerido en todas nuestras propiedades que lo que sería si dichas actividades de mantenimiento las realizaran los Arrendatarios. La renta mensual se compone de un componente fijo y uno variable. El componente fijo incluye (i) un monto mensual por habitación; y (ii) en caso de que el hotel cuente con restaurante, bar y salones de eventos, un monto por alimentos y bebidas. El componente variable incluye: (i) una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Habitaciones" (como se define en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomará en consideración los siguientes elementos: (x) el Revpar; (y) el número de Cuartos Disponibles en el hotel; y (z) el tipo de hotel de que se trata)) por los ingresos que por concepto de renta de las habitaciones disponibles obtenga la Arrendataria de forma mensual; y (ii) en caso de que el hotel cuente

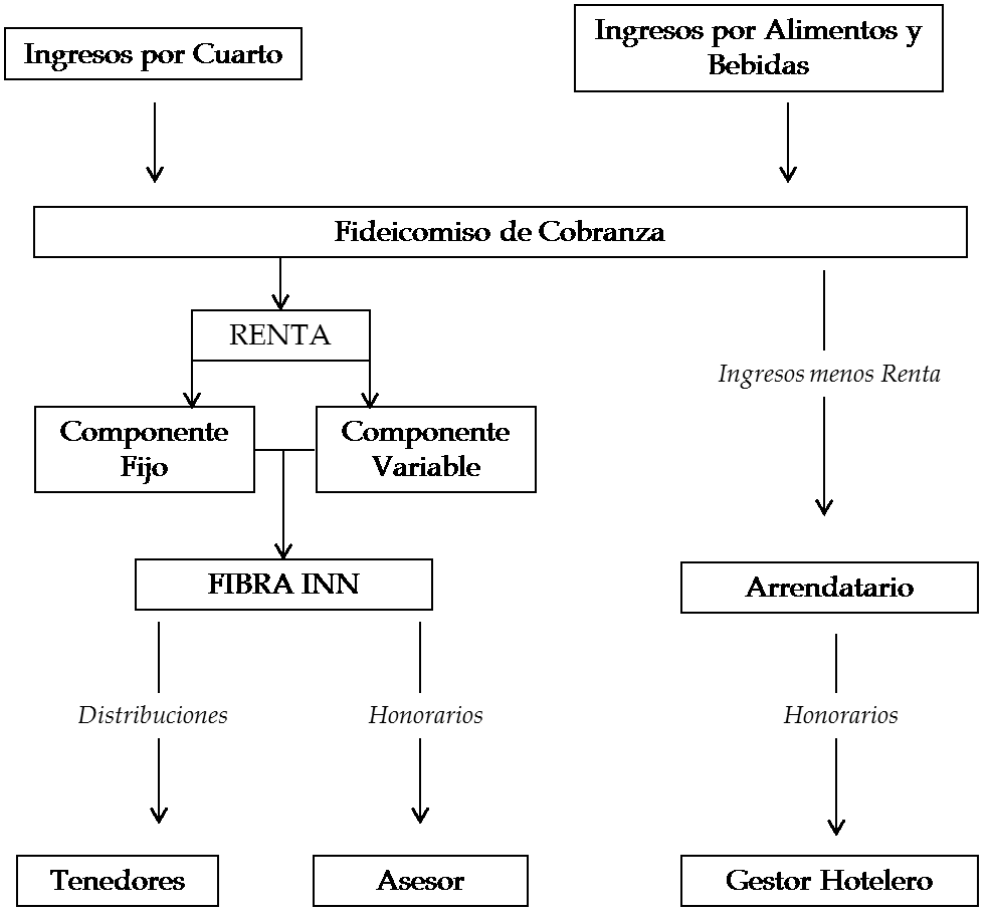
con restaurante, bar y salones de eventos, una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Alimentos y Bebidas" (como se define en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomará en consideración los siguientes elementos: (x) el "Cheque Promedio"; (y) el ingresos total por alimentos y bebidas; y (z) el ingreso total derivado de la renta de salones)) por los ingresos que por concepto de alimentos y bebidas obtenga la Arrendataria de forma mensual. El "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" se establecen en las Tablas de Arrendamientos respectivos. De conformidad con los Contratos de Arrendamiento, el "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" serán revisados cada 3 (tres) años y podrán ajustarse cuando existan circunstancias económicas y de mercado que así lo ameriten, por mutuo acuerdo de las partes en el Contrato de Arrendamiento.

Las cantidades mencionadas respecto al componente fijo anterior se ajustarán anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor; los factores mencionados respecto al componente variable se ajustarán anualmente para reflejar el impacto de dicho incremento y, en su caso, para reflejar cambios en los costos derivados de variaciones diferentes al incremento mencionado tales como servicios de agua, de energía, transmisión de voz y datos y/o por cambio de estándares y/o costo de los servicios y/o pago de regalías del franquiciante y/o cambios en la estructura de costos de la comercialización del hotel, gastos relativos al personal u otros operacionales y administrativos. En todo caso, de conformidad con el Fideicomiso las partes en el Contrato de Arrendamiento respectivo, de común acuerdo, revisarán anualmente las cantidades y factores mencionados, para lo cual se requiere autorización de nuestro Comité Técnico y contando con la mayoría de los Miembros Independientes.

Finalmente, en el caso de los eventos que se mencionan a continuación, se ajustarán por evento y de acuerdo a la voluntad de las partes en el Contrato de Arrendamiento: (i) siniestros; (ii) daño a maquinaria y equipo relevante; y (iii) otros gastos extraordinarios.

Todos los ingresos que perciba el Arrendatario serán depositados en una cuenta general del Fideicomiso de Administración y Cobranza. Los montos necesarios para los costos de operación de los hoteles serán depositados periódicamente en una cuenta de operación del Fideicomiso de Administración y Cobranza y los montos necesarios para cubrir las Rentas bajo los Contratos de Arrendamiento serán depositados periódicamente en otra cuenta de dicho Fideicomiso de Administración y Cobranza, conforme indique el Arrendatario respectivo, en el entendido que el fiduciario del Fideicomiso de Control no podrá depositar recursos en la cuenta de operación hasta en tanto no se cubra con la cantidad requerida de renta en cada mes calendario. En caso de que los recursos para pagar la Renta no sean suficientes en el mes que corresponda, podemos retenerle hasta el 40% del monto que estamos obligados a pagarle. Lo anterior no será aplicable cuando conforme a lo previsto en los Contratos de Arrendamiento de que se trate (i) el Gestor Hotelero no sea el gestor hotelero designado y/o (ii) el Arrendatario no sea una persona relacionada de nuestro Asesor.

El diagrama siguiente muestra el flujo de fondos en relación con lo anterior:

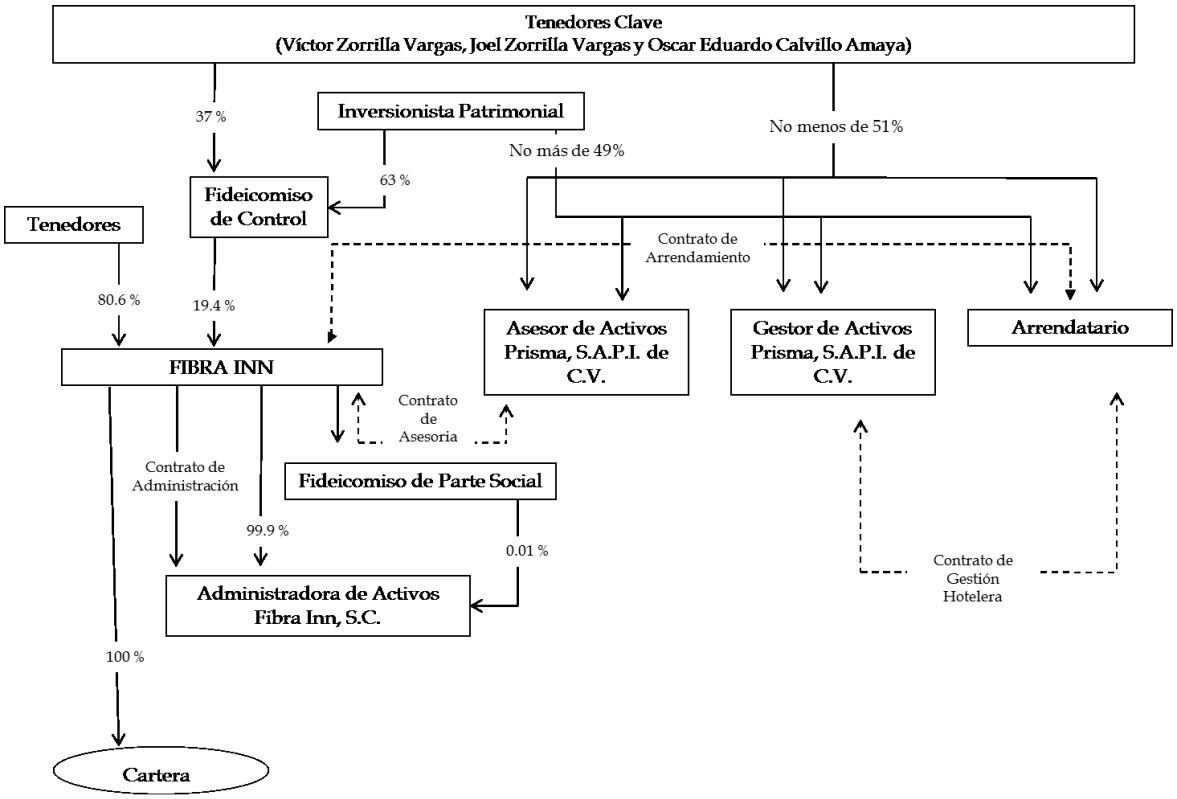


De conformidad con el Contrato de Gestión Hotelera, el Gestor Hotelero será responsable de prestar los servicios administrativos en relación con los hoteles y la supervisión de la operación del hotel que lleven a cabo los Arrendatarios. El Gestor Hotelero estará principalmente dedicado a administrar nuestra Cartera y será responsable de la operación de 11 (once) de los hoteles que forman nuestra Cartera Inicial, los otros 3 (tres) serán gestionados por terceros de los cuales el gestor hotelero de dos de estos hoteles lo dejará de hacer a partir de que se cumpla un año y medio de su adquisición y posteriormente, es nuestra intención que el Gestor Hotelero lo gestione. Los servicios principales que prestará el Gestor Hotelero incluyen asegurar que: nuestros hoteles cuenten con altas tasas de ocupación y tarifas por habitación; los servicios ofrecidos en nuestros hoteles cumplan con los más altos estándares de calidad establecidos por las franquicias que representan; y que las propiedades que adquiramos y desarrollemos cumplan con los estándares de calidad y remuneración de las propiedades que conforman nuestra Cartera Inicial lo antes y eficientemente posible.

Para mayor información respecto a los contratos mencionados anteriormente, ver secciones *"3.3 Contratos y Acuerdos – 3.3.3 Contrato de Asesoría – 3.3.4 Contrato de Administración – 3.3.5 Contratos de Arrendamiento – 3.3.6 Contrato de Gestión Hotelera"* del Prospecto.

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura después de llevar a cabo la presente Oferta:



Resumen de los Factores de Riesgo

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Usted deberá estudiar atentamente los riesgos que se describen bajo el encabezado "Factores de Riesgo", además de la información contenida en este Prospecto, antes de comprar los CBFIs que estamos ofreciendo. Entre esos riesgos se incluyen en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes, sin embargo **se le exhorta a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar la sección 1.3 "*Factores de Riesgo*", de este Prospecto, donde se incluyen los riesgos completos**:

- Si no adquirimos los hoteles correspondientes a la Cartera de Adquisición, la concentración geográfica de nuestras actuales propiedades en estados ubicados en el norte de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

- Nuestras inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera.

- La mayoría de los hoteles que integrarán nuestra Cartera Inicial operarán bajo las marcas IHG® o Hilton®; por ello estamos sujetos a riesgos asociados con la concentración de nuestra Cartera en solamente estas dos marcas.

- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

- Nuestro desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general.

- Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.

- Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, lo que provocaría que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

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

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

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

- Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.

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

- Podemos ser incapaces de cerrar las adquisiciones relativas a nuestra Cartera Inicial y aquellas que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.

- Podríamos ser incapaces de expandir de manera exitosa nuestras operaciones en

nuevos mercados, lo que podría afectar nuestro regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.

- Estaremos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

- Podríamos estar sujetos a responsabilidades relacionados con hoteles de nuestra Cartera Inicial y hoteles que adquiramos en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre nosotros.

- El Fideicomiso no ha sido inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad en la fecha de Colocación de los CBFIs.

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

- Estamos sujetos al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y operar

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

- Nuestro derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que debemos pagar a nuestro Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

- En caso que alguno de nuestros Arrendatarios sea incapaz de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.

- Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectarnos material y adversamente.

- Enfrentamos competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar nuestras ganancias y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones.

- El creciente uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por nuestros Cuartos y nuestras ganancias.

- Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar nuestra flexibilidad o causar que nuestros

contratos de franquicia terminen.

- Si llegáramos a perder una licencia de franquicia en uno o más de nuestros hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y podríamos incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre nosotros.

- El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir nuestras operaciones, inhibir nuestra habilidad para crecer nuestro negocio y rendimientos y afectar de forma negativa nuestro negocio y resultados de operación.

- Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.

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

- No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

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

- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía.

- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.

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

- La información financiera proforma condensada no auditada pudiera no ser indicativa de los resultados que se pueden obtener en el futuro.

- El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por nuestra parte de CBFIs podría ser dilutivo a los Tenedores.

- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y diluir su valor.

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

- El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

- No ha existido mercado secundario para nuestros CBFIs con anterioridad a la Oferta y un active mercado en la BMV, podría no desarrollarse o podría no ser sostenible después de la Oferta. Adicionalmente, el precio de CBFIs podría ser volátil o podría bajar sin importar nuestro desempeño de operación.

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

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

- No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.

- El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos.

- Podemos buscar la aplicación menos enérgica de los acuerdos de los contratos mediante los cuales vamos a adquirir nuestra Cartera de Aportación y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera con nuestro Gestor Hotelero derivados de los conflictos de interés con algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico.

- Algunos de nuestros funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa con relación a los términos de nuestras Transacciones de Formación.

- Consecuencias fiscales para los aportantes de los hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación sobre la venta de dichas propiedades por nuestra parte, puede causar que sus intereses difieran de los intereses de los Tenedores.

- Los miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, cada uno de los cuales es también uno de nuestros directivos y de los Arrendatarios, nuestro Administrador y/o de Gestor Hotelero tienen intereses de negocios e inversiones fuera de nuestro negocio que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención de nosotros.

- Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.

- La capacidad del aportante para vender su participación accionaria en nosotros y la especulación acerca de esas posibles ventas pueden afectar negativamente el precio

de mercado de nuestras CBFIs.

- El cierre de las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichas propiedades.

- Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.

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

- La contraprestación que pagaremos por la adquisición de las propiedades que forman nuestra Cartera de Aportación no fueron negociadas en igualdad de condiciones y puede exceder el valor justo de mercado.

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

- Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

- Nuestra capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.

- De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que podemos incurrir en nuestro primer año fiscal. Si estas políticas se cambian después de nuestro primer año fiscal, podemos incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente nuestros resultados de operación, pudiendo poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de nuestros CBFIs

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

- La salida de cualquier personal clave o del personal clave de nuestro Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectarnos material y adversamente.

- Nuestra habilidad para enajenar nuestras propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar nuestra liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.

- Las coinversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en coinversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones.

- Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- No hemos celebrado contratos definitivos para la compra de propiedades adicionales utilizando los recursos netos de esta Emisión, y por lo tanto, usted será incapaz de evaluar los méritos económicos de cualquier inversión adicional que nosotros realicemos previo a la inversión en esta Oferta. Si nosotros somos incapaces de utilizar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, nuestros resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.

- Dependemos del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hará cargo de la gestión de la mayoría de nuestros hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera nuestros hoteles en nuestro mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa nuestra relación con

nuestros franquiciantes.

- Dependemos de nuestro Asesor, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

- No tenemos experiencia previa en la operación de una FIBRA ni de una compañía pública y por lo tanto podríamos tener dificultades para operar nuestro negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR, lo que puede dificultar nuestra capacidad para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de nuestra calificación como una FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR.

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

- Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

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

- El desempeño histórico de nuestro equipo de directivos de nuestro Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

- La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

- Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

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

- Altas tasas de interés en México podrían incrementar nuestros costos financieros

- Estamos sujetos a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.

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

- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado.

- Reformas fiscales y legales inesperadas.

Conflictos de Interés

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los directivos de los Arrendatarios, nuestro Asesor, nuestro Administrador, el Gestor Hotelero y sus respectivas subsidiarias como se describe a continuación:

- Nuestros directivos Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya también son directivos en nuestro Asesor, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios. Adicionalmente Oscar Eduardo Calvillo Amaya es el Director General de nuestro Administrador.

- Una vez que se lleve a cabo la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, a través del Fideicomiso de Control, serán titulares de manera conjunta del 8.6% de los CBFIs en circulación. Serán propietarios de no menos del 51% de los Arrendatarios y también, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la propiedad indirecta del Gestor Hotelero y nuestro Asesor.

- Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya también serán miembros de nuestro Comité Técnico el cual ejercerá control significativo sobre nosotros.

Los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Asesoría, el Contrato de Administración, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador, así como el Contrato de Gestión Hotelera fueron negociados entre

Personas Relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables como si hubieran sido negociados con base en el mercado con terceros no relacionados.

Adicionalmente, podrían existir potenciales conflictos de interés cuando alguna oportunidad de inversión sea adecuada para nosotros y para nuestros Tenedores Clave. Nosotros y nuestro Asesor hemos establecidos ciertas políticas y procedimientos para prevenir posibles conflictos de interés. No podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos podrán prevenir dichos conflictos de interés; en dicho supuesto, algunas decisiones podrían no reflejar correctamente los intereses de los Tenedores.

Para mayor información, ver la sección "*4.6 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés – Conflictos de Interés*" del presente Prospecto.

Política de Distribución

Ver sección "*4.2.12 Dividendos / Política de Distribución*" del presente Prospecto.

1.3 Factores de Riesgo

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

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto antes de adquirir los CBFIs que estamos ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella.

Riesgos generales

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

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

Riesgos relacionados los Bienes Inmuebles e Inversiones en Bienes Raíces

- **Dependemos substancialmente del desempeño de los arrendatarios que a su vez dependen de la demanda de cuartos de sus respectivos huéspedes con respecto a todos los ingresos, por lo que el negocio podría verse afectado adversamente si cualquiera de los arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones de sus arrendamientos, derivadas a su vez por una disminución en la demanda de cuartos rentados por sus huéspedes.**

Los ingresos provienen de las Rentas de propiedades destinadas a servicios hoteleros. Como resultado, el desempeño depende de la capacidad de cobrar la Renta a los arrendatarios y de la capacidad de los arrendatarios para hacer sus pagos de Renta, quienes a su vez dependen de la demanda de cuartos rentados que tengan en sus respectivos hoteles. Los ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones de Efectivo podrían ser afectados negativamente si cualquiera de los arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento. Además, si un arrendatario incumple sus obligaciones, podríamos experimentar demoras para hacer cumplir derechos como dueños y se podría incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados, para proteger la inversión y volver a arrendar la propiedad.

Los arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios derivadas por la disminución en la demanda de cuartos rentados por sus huéspedes, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar nuestro desempeño.

- **El concurso mercantil o la insolvencia del arrendatario y su impacto sobre el desempeño del arrendatario derivados por la disminución en la demanda de Cuartos rentados por sus huéspedes, y nuestros derechos bajo nuestros arrendamientos, pueden afectar adversamente el ingreso por rentas producido por nuestras propiedades.**

La solicitud de concurso mercantil o la insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. La insolvencia de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus arrendamientos, y particularmente en el caso de un arrendatario importante, a pérdidas relevantes para nuestras inversiones y podría afectar nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo o de operar nuestros negocios. Cualquier declaración de quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar los saldos adeudados y pagos de la Renta futura. Estas dificultades asociadas con declaraciones de concurso

mercantil podrían afectar negativamente a nuestra condición financiera y a los resultados de las operaciones.

- **Si no adquirimos los hoteles correspondientes a la Cartera de Adquisición, la concentración geográfica de nuestras actuales propiedades en estados ubicados en el norte de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.**

Los ocho Bienes Inmuebles que forman parte de nuestra Cartera de Aportación se encuentran ubicados en los Estados de Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos), y al incremento en los niveles de violencia relacionados con el combate al crimen organizado. En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos, en materia de seguridad u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

- **Nuestras inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera.**

Nuestra principal estrategia de negocios es adquirir y desarrollar hoteles Servicios Selectos y en menor medida, de Servicios Completos compactos en México. Estamos sujetos a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la industria. Una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales operamos podría ser mayor a que si hubiéramos diversificado nuestras inversiones fuera de hoteles de Servicios Selectos o Servicio Completo, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para el pago de Distribuciones a los Tenedores.

- **La mayoría de los hoteles que integrarán nuestra Cartera Inicial operarán bajo las marcas IHG® o Hilton®; por ello estamos sujetos a riesgos asociados con la concentración de nuestra Cartera en solamente estas dos marcas.**

Una vez que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, sujeto a su consentimiento respecto a la Oferta y las Transacciones de Formación, 13 de 14 hoteles en nuestra Cartera Inicial utilizarán las marcas de IHG® o Hilton®. Asimismo, tenemos planeado cambiar de marca de la propiedad restante una vez que se lleve a cabo la Oferta y termine el contrato de franquicia actualmente vigente. Como resultado, nuestro éxito depende en parte del éxito continuo de IHG® y Hilton® y sus respectivas marcas. En tanto que hemos informado de esta Oferta y nuestros planes a IHG y Hilton®, ellos no han

preparado esta Oferta, no participan en la misma y no la avalan. Tampoco han autorizado expresamente todos los aspectos de esta Oferta o nuestras Transacciones de Formación. Consideramos que construir valor en las marcas es crítico para el incremento en la demanda y la creación de lealtad en los clientes. Consecuentemente, si el reconocimiento del merado o la percepción positiva de IHG® y/o Hilton® baja o se ve comprometida, el valor asociado con los hoteles bajo las marcas IHG® y Hilton® en nuestra Cartera podría verse adversamente afectada. Más aún, si nuestra relación con IHG® o Hilton® se deteriora o termina como resultado de disputas en relación con la administración de nuestros hoteles o por otras razones, IHG® y/o Hilton® podrían, bajo ciertas circunstancias, terminar los contratos de franquicia y licencias o negarnos el otorgamiento de licencias y franquicias en hoteles que adquiramos en el futuro. Si cualquiera de lo anterior sucede, podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

- **La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.**

Competiremos con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que los que nosotros tenemos, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos en su capacidad para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, y podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje y en consecuencia una disminución en las Rentas.

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

Las inversiones en bienes raíces están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y ciclos en cuanto a valor y demanda, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Ciertos eventos podrían disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones así

como el valor de nuestras propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitar a:

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

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

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

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

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

- Incremento en la construcción de Cuartos;

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

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

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

- **Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.**

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: Incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeoreológicos, perdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad Civil inmueble y actividades,

terremoto y/o erupción volcánica solo para el hotel Holiday Inn Express® ubicado en la Ciudad de Toluca, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios, terremoto y/o erupción volcánica en los hoteles de la cartera aportación con excepción del hotel Holiday Inn Express® ubicado en la Ciudad de Toluca, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados, riesgos inactivos siendo estos los que presenta una paralización mayor a seis meses en más del cincuenta por ciento de su actividad principal; equipo telefónico, celulares y apartados de comunicación personalizada, equipos obsoletos, equipo móvil o portátil por hurto, desaparición misteriosa, extravío, abuso de confianza. En nuestro seguro de responsabilidad civil tenemos las siguientes exclusiones adicionales: Reclamaciones provenientes de actividades ajenas a la descripción de riesgo, incumplimiento de contratos, accidentes de trabajo, responsabilidad civil patronal, reclamaciones o daños causados u ocasionados por actos de la naturaleza, terremoto, huracanes, etc., riñas, peleas, terrorismo, guerra, bombas o similares, cualquier clase de perjuicio o daño moral que no provenga de daño físico directo. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

- **Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, lo que provocaría que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.**

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los

niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.
El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

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

Aún si calificamos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras propiedades. Los impuestos sobre nuestras propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones de Efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

- **Lavado de Dinero.**

Existe el riesgo relativo a la incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que puedan derivar de las operaciones de arrendamiento relacionadas con nuestros Bienes Inmuebles.

- **Existe el riesgo de que autoridades mexicanas ejerzan la acción de extinción de dominio de algún Bien Inmueble.**

Los Bienes Inmuebles que forman parte o llegarán a formar parte de nuestro portafolio están sujetos a la Legislación Aplicable por lo que existe el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio respecto a alguno de ellos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

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

Nuestros hoteles tendrán una continua necesidad de ser renovados y otras mejoras de capital, incluyendo reemplazos de tiempo en tiempo, de muebles, activos fijos y equipo. Estaremos requeridos a llevar a cabo estas mejoras a efectos de atraer nuevos y antiguos

huéspedes o para cumplir con los contratos de franquicia. Adicionalmente, nuestros acreedores podrían requerir que separemos montos anuales para mejoras de capital que podría afectarnos adversamente. Los costos de estas mejoras de capital podría material y adversamente afectarnos. Si no somos capaces de obtener el capital suficiente para llevar a cabo las mejoras, no podremos hacer los gastos requeridos lo que podría resultar en una reducción en el número de huéspedes o la posible terminación de los contratos de franquicia, lo que podría ocasionar disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

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

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

Las inversiones en bienes raíces, incluyendo los hoteles en nuestra Cartera, son relativamente ilíquidos y difíciles de vender rápidamente. Como resultado, podríamos no ser capaces de vender un hotel u hoteles de manera rápida y en términos favorables en respuesta a cambios en las condiciones económicas, financieras y de inversión o cambios en el desempeño de operación cuando sea prudente hacerlo. Adicionalmente, podríamos no ser capaces de realizar nuestros objetivos de inversión por venta o refinanciar a precios atractivos dentro de cierto período de tiempo o de otra forma llevar completar estrategias de salida. Particularmente, estos riesgos podrían surgir de la debilidad en o incluso de la falta de un mercado establecido para una propiedad, cambios en las condiciones financieras o posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en leyes, reglamentos y políticas fiscales en los lugares en los que se encuentren ubicados los inmuebles. Las condiciones actuales en la economía mexicana y los mercados de valores y créditos han hecho difícil la venta de hoteles a precios atractivos. No podemos predecir si seremos capaces de vender hoteles a los precios y en los términos que deseemos o si los términos del posible comprador serán

aceptables para nosotros. Tampoco podemos predecir el tiempo que llevará encontrar un comprador y cerrar la transacción. Podríamos ser requeridos para destinar fondos para corregir defectos o hacer mejoras antes de vender el hotel y no podemos asegurar que tendremos los recursos necesarios para ello. Nuestra habilidad para disponer de activos en momentos oportunos o en términos favorables, podría afectar adversamente nuestro flujo de efectivo y resultados de operación.

- **Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios y huéspedes, lo que generaría una disminución en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.**

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras propiedades, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si, por otra parte, el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

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

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

- **Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.**

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire,

áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

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

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

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

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

licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

- **Podemos ser incapaces de cerrar las adquisiciones relativas a nuestra Cartera Inicial y aquellas que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.**

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

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación

ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos cerrar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación de pago futura podrían resultar afectados de forma adversa.

- **Podríamos ser incapaces de expandir de manera exitosa nuestras operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar nuestro regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.**

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

- **Estaremos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.**

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos involucrarnos en actividades de desarrollo. Si esto ocurriera, estaremos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

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

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

precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Podríamos estar sujetos a responsabilidades relacionados con hoteles de nuestra Cartera Inicial y hoteles que adquiramos en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre nosotros.**

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

- **El Fideicomiso no ha sido inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad en la fecha de Colocación de los CBFIs.**

Nuestro Fideicomiso ha sido celebrado en forma previa a la Colocación y a la aportación de cualquier Bien Inmueble a su patrimonio. Posteriormente, conforme se vayan adquiriendo Bienes Inmuebles, de acuerdo a lo previsto por el artículo 388 de la LGTOC, se solicitará su inscripción en la sección de la propiedad de los registros públicos de los lugares en donde se ubiquen los inmuebles que sean adquiridos. De conformidad con el artículo mencionado, nuestro Fideicomiso surtirá efectos en contra de terceros a partir de la fecha de la inscripción referida.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

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

Tenemos planeado ser propietarios de hoteles que tengan diferentes características económicas comparado con muchos otro activos en bienes raíces, como los hoteles generan ingresos de los huéspedes que típicamente se hospedan en el hotel por únicamente algunas noches, esto ocasiona que la tarifa por Cuarto y tasas de ocupación en cada uno de

nuestros hoteles cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

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

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que operamos, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en nuestros hoteles;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;
- Cambios en tasas de interés;
- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;
- Eventos más allá de nuestro control imprevistos tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y bienes inmuebles.

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

- **Estamos sujetos al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y operar**

hoteles.

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por ser propietarios y operar hoteles, incluyendo sin limitar los siguientes:

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

Cualquier aumento en uno o más de estos puntos que resulte en una pérdida de ingresos por arrendamiento en exceso al monto que nuestro Asesor ha autorizado retener de los honorarios que le corresponden bajo el Contrato de Asesoría, podría tener un impacto adverso significativo en nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y posición financiera.

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

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

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

Eventos que dependen de terceros pueden dañar la reputación de las marcas con las que nuestros arrendatarios operan los hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de los clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los hoteles y en consecuencia que los arrendatarios tengan dificultad para pagar las rentas de nuestras propiedades.

- **Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles.**

La adecuada operación de los Bienes Inmuebles depende de los esfuerzos, conocimiento de la industria y experiencia de numerosos funcionarios y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como la dificultad para encontrar funcionarios y empleados adecuados para

sustituirlos podría tener un efecto sustancial adverso en la operación y resultados de los Bienes Inmuebles.

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

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

- **Nuestro derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que debemos pagar a nuestro Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.**

Estamos sujetos al impacto adverso en nuestros ingresos por arrendamiento por bajas en ingresos operativos y aumentos en gastos operativos en nuestros hoteles. Si los ingresos brutos de operación de nuestros hoteles depositados en la cuenta general del Fideicomiso de Administración y Cobranza no son suficientes para cubrir el pago de la Renta bajo los Contratos de Arrendamiento, nuestro recurso contra nuestro Asesor para cubrir dichas deficiencias está limitado a la retención del 40% de los honorarios pagaderos a nuestro Asesor bajo el Contrato de Asesoría. Más aún, dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el gestor hotelero no es el Gestor Hotelero o si el Arrendatario no es afiliado nuestro. En caso de que cualquier deficiencia de ingresos por arrendamiento exceda dicha retención autorizada, podría impedir la entrega de Distribuciones y tener un impacto adverso en nuestros resultados de operación, flujos de efectivo y posición financiera.

- **En caso que alguno de nuestros Arrendatarios sea incapaz de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.**

En caso que alguno de nuestros Arrendatarios sea incapaz de pagar los gastos de operación asociados con alguno de nuestros hoteles, podría ser incapaz de cumplir con el pago de honorarios relativos a las franquicias y sus estándares bajo los contratos de franquicia. Adicionalmente, si un contrato de franquicia es terminado o suspendido por el incumplimiento de sus términos por parte del Arrendatario, podríamos requerir cambiar de franquicia o hacer ciertas mejoras a efectos de cumplir con los estándares de la marca, lo que podría causar problemas en la operación de dicho hotel. En virtud de que los ingresos por arrendamiento de nuestros hoteles están principalmente determinados por los ingresos que cada hotel recibe de sus huéspedes, cualquier problema en la operación del hotel podría tener un efecto material adverso sobre nosotros. Más aún, estamos requeridos a garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podríamos estar requeridos a incurrir en gastos sustanciales en relación con nuestra garantía si alguno de nuestros Arrendatarios es incapaz de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de franquicia.

- **Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectarnos material y adversamente.**

Tenemos la intención de adquirir, re-desarrollar, renovar y modificar las marcas de nuestros hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y nuestra habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si llevamos a cabo dichas actividades haremos ciertas asunciones en relación con el desempeño futuro de los hoteles o del proyecto. Sin embargo, hoteles nuevos, re-desarrollados, renovados, reposicionados o con nuevas franquicias podrían no desempeñarse como esperamos y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podría exceder nuestras expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto estemos involucrados en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

- Podríamos abandonar dichas actividades y podríamos ser incapaces de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;

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

- Podríamos ser incapaces para integrar nuevas adquisiciones de manera

rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en nuestras operaciones existentes;

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

- La atención de nuestro equipo de directivos y el de nuestro Asesor podría estar distraída por las actividades de adquisición, re-desarrollo, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con nuestra estrategia de crecimiento.

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

- **Enfrentamos competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar nuestras ganancias y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones.**

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

Nuestros hoteles están operados por nuestros Gestores Hoteleros. Nuestros ingresos dependen de la habilidad de dichas entidades para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de nuestros competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros que nosotros. Si nuestros gestores hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de nuestros competidores son efectivas, nuestros resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda que podamos incurrir, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

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

A pesar de que la mayoría de los Cuartos que se rentan a través de Internet se venden a través de páginas web mantenidas por los franquiciantes y operadores, incluyendo IHG® y Hilton®, algunos Cuartos son reservados a través de intermediarios

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

Adicionalmente, el uso incrementado de teleconferencia y video-conferencia por negocios podría resultar en una baja en los viajes de negocios mientras que las empresas utilizan dicha tecnología que a su vez permite múltiples partes ubicadas en diferentes lugares participar en reuniones sin la necesidad de viajar. En la medida que dichas tecnologías jueguen un papel importante en el negocio diario y la necesidad de viajes de negocio baje, la demanda por nuestros Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

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

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

- **Si llegáramos a perder una licencia de franquicia en uno o más de nuestros hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y podríamos incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre nosotros.**

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

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

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

Podríamos incurrir en deuda en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en la Cartera o por otros motivos. Adicionalmente, podríamos incurrir en hipotecas al utilizar como garantía nuestros inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como FIBRA. En tanto obtengamos deuda en el futuro y no tengamos los recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para nuestros Tendedores. Si somos incapaces de refinanciar la deuda podríamos vernos forzados a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no podamos pagar el servicio de la deuda, tendremos el riesgo de perder algunos o todos de nuestros hoteles que sean utilizados como garantía.

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

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

- Requerirnos utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría nuestro efectivo disponible para

Distribuciones;

- Ponernos en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;

- Hacernos vulnerables a la recesión económica actual, particularmente si continua en el futuro cercano y reduce nuestra flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y

- Limitar nuestra habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.

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

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

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

Probablemente estaremos sujetos a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones incluidas en los convenios relativos a algún financiamiento, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos podrían incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente contendrían obligaciones restrictivas. Por ejemplo, si acordamos la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, se prevé que este crédito contendrá una cantidad de obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que nosotros mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de

cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

- **Nuestras obligaciones de pago de financiamientos futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.**

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

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

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

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

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

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

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIS

- **No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.**

Pretendemos efectuar Distribuciones de Efectivo, conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar Distribuciones de Efectivo conforme a la ley. Si nuestros activos son insuficientes para hacer

Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizarán a criterio de nuestro Comité Técnico y dependerá de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir nuestras operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, nuestros índices de endeudamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

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

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

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

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

- **Activos limitados del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

La deuda en la que incurramos en el futuro puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable en la que incurramos y podrían afectar las Distribuciones de Efectivo, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

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

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

- **La información financiera proforma condensada no auditada pudiera no ser indicativa de los resultados que se pueden obtener en el futuro.**

La información financiera proforma condensada no auditada incluye ajustes pro forma que se determinan utilizando supuestos de la administración para los cuales se emplea el juicio profesional. No podemos asegurar que los resultados proforma son indicativos de nuestra posición financiera y resultados de operación de nuestros hoteles en el futuro.

- **El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por nuestra parte de CBFIs podría ser dilutivo a los Tenedores.**

Ventas sustanciales de CBFIs en el mercado de valores o la percepción de que

dichas ventas pudieran ocurrir podría afectar adversamente el precio de los CBFIs. El ejercicio de la opción de sobreasignación, la emisión de CBFIs en relación con nuestra propiedad, Cartera o adquisición de negocios u otras emisión de CBFIs podría ser dilutivo y podría afectar adversamente el precio de los CBFIs. Una vez que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, aproximadamente 22.9% de los CBFIs en circulación serán transferidos al Fideicomiso de Control.

- **Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y diluir su valor.**

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

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

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

- **El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.**

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

expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

- **No ha existido mercado secundario para nuestros CBFIs con anterioridad a la Oferta y un active mercado en la BMV, podría no desarrollarse o podría no ser sostenible después de la Oferta. Adicionalmente, el precio de CBFIs podría ser volátil o podría bajar sin importar nuestro desempeño de operación.**

Con anterioridad a la Oferta no ha existido Mercado secundario para los CBFIs. El Precio de Colocación será determinado por acuerdo mutuo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores y no podemos asegurar que los mismos no serán cotizados a un precio más bajo que el Precio de Colocación después de la Oferta. El valor de mercado de los CBFIs podría ser material y adversamente afectado por las condiciones generales de mercado, incluyendo hasta qué punto se desarrolle un mercado secundario, el interés de inversionistas institucionales en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y lo atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores, nuestro desempeño financiero y condiciones del mercado de capital y deuda. Algunos otros factores podrían afectarnos negativamente o resultar en fluctuaciones respecto al precio de los CBFIs, como:

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

- Cambios en nuestros estimados de ingresos o ganancias;

- Publicación de reportes sobre nosotros, nuestros hoteles o la industria de bienes raíces en México;

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

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

- Adiciones o renuncias de nuestro personal clave y del Asesor, el Administrador, los Arrendatarios o el Gestor Hotelero;

- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;

- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Prospecto;

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

- Cambios en principios contables; y

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

- **Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro**

negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoyará en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

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

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

- **No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.**

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos a la presente Oferta, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en los CBFIs.

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

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

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

Con anterioridad a la presente Emisión no ha existido mercado para los CBFIs y no puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los inversionistas, o bien que continúe existiendo tal mercado secundario. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para detentar los CBFIs hasta su vencimiento y tomar todos los riesgos derivados de los mismos.

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

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

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

Riesgos Relacionados a Conflictos de Interés

- **El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos.**

La terminación del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor podría ser difícil y costoso de terminar. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor podrá ser removido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o *(ii)* por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación. En caso de que nuestro Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (a) Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada en dicho contrato que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; y (b) si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

- **Podemos buscar la aplicación menos enérgica de los acuerdos de los contratos mediante los cuales vamos a adquirir nuestra Cartera de Aportación y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera con nuestro Gestor Hotelero derivados de los conflictos de interés con algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico**

Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, cada uno de los cuales es miembro de nuestro Comité Técnico y uno de nuestros directivos, son en parte propietarios de los hoteles que comprenden nuestra Cartera de Aportación y a través de Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles, celebrarán contratos de aportación con nosotros y a cambio recibirán

CBFIs. Además, son directivos y/o tienen participación en nosotros, nuestro Administrador, los Arrendatarios, nuestro Asesor y el Gestor Hotelero. En relación con la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, celebraremos el Contrato de Asesoría, el Contrato de Administración, los Contratos de Arrendamiento y el Contrato de Gestión Hotelera, conforme al cual pagaremos honorarios a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Gestor Hotelero o a terceros. Los términos de los contratos conforme a los cuales vamos a adquirir nuestra Cartera Inicial y los términos de los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Asesoría, el Contrato de Administración y los Contratos de Gestión Hotelera no fueron negociados en igualdad de condiciones, y podemos decidir no ejercitar o ejercitar con menos vigor nuestros derechos contemplados en estos contratos como consecuencia de nuestro deseo de mantener nuestra actual relación con nuestro Asesor y su equipo de directivos, nuestro Administrador, el Gestor Hotelero, los Arrendatarios y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, dado su conocimiento de nuestro negocio, las relaciones con nuestros clientes y participación significativa en nuestros CBFIs. Debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación constante con nuestros ejecutivos y los directores ejecutivos y lo equipos de alta dirección de estas entidades y otros colaboradores, podemos decidir no ejercitar o ejercitar con menos vigor nuestros derechos contemplados en estos contratos.

- **Algunos de nuestros funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa con relación a los términos de nuestras Transacciones de Formación**

No llevamos a cabo negociaciones en igualdad de condiciones con algunos de nuestros directivos con relación a los términos de nuestras Transacciones de Formación, incluyendo los términos de nuestros convenios de aportación y contratos de trabajo los cuales se espera que celebren todos los miembros de nuestro equipo directivo de administración con el Gestor Hotelero y nuestro Asesor y, en el caso de Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro Administrador, en su calidad de funcionarios ejecutivos de dichas entidades, una vez finalizada esta Oferta. Por lo tanto, los términos de estos contratos pueden no ser tan favorables para nosotros como si ellos lo hubieran negociado con terceros. En la estructuración de nuestras Transacciones de Formación, algunos de nuestros directivos cuentan con mucha experiencia y significativa influencia en el tipo y nivel de prestaciones que ellos y otros miembros de nuestro equipo de directivos recibirán de nosotros, incluyendo el número de CBFIs que ellos recibirán en relación con nuestras Transacciones de Formación y los beneficios de nuestro equipo de directivos recibirá de nuestra parte por sus servicios**.**

- **Consecuencias fiscales para los aportantes de los hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación sobre la venta de dichas propiedades por nuestra parte, puede causar que sus intereses difieran de los intereses de los Tenedores.**

Mientras los impuestos en los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial serán pagados sobre la adquisición de nuestros hoteles, los aportantes de los hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación tendrán consecuencias fiscales por su enajenación. Los impuestos sobre las aportaciones de esas propiedades primeramente serán aplazados, pero en última instancia serán pagados por los aportantes respectivos de tales propiedades en el momento en que alguno de los eventos siguientes ocurran: (i) dispongamos de dichas propiedades o (ii) los aportantes respectivos dispongan de los

CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de dichos inmuebles. Consecuentemente, ellos pueden tener objetivos diferentes en relación con la determinación del precio apropiado, plazo y otros términos materiales de la venta de dichos inmuebles y podrán ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al intentar retrasar, aplazar o impedir una transacción que de otro modo podría existir en el mejor interés de los Tenedores.

- **Los miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, cada uno de los cuales es también uno de nuestros directivos y de los Arrendatarios, nuestro Administrador y/o de Gestor Hotelero tienen intereses de negocios e inversiones fuera de nuestro negocio que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención de nosotros.**

Los miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor cada uno de los cuales es también uno de nuestros directivos y de los Arrendatarios, nuestro Administrador y/o el Gestor Hotelero tienen intereses de negocios fuera de nuestro negocio, incluyendo la propiedad y responsabilidades de administración relacionadas con algunas propiedades y entidades que no están siendo aportadas o adquiridas en nuestras Transacciones de Formación. La presencia de intereses fuera de nuestro negocio puede representar un conflicto en el cual podría interferir con su capacidad como miembros del equipo directivo de nuestro Asesor u oficial ejecutivo para dedicar su tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado nuestro negocio podría verse afectado

- **Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.**

Al cierre de la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, aproximadamente el 22.9% de nuestras CBFIs en circulación estarán aportados al Fideicomiso de Control, el cual es controlado por un comité técnico integrado por hasta 17 (diecisiete) miembros. Inicialmente el comité técnico del Fideicomiso de Control estará integrado por 9 (nueve) miembros. Cada Inversionista Patrimonial que detente el 10% o más de los CBFIs fideicomitidos a dicho Fideicomiso de Control, tendrá derecho a designar un miembro de dicho comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs; los fideicomitentes iniciales (Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya) de dicho Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar siempre a la mitad más uno de los miembros del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control.

A través del Fideicomiso de Control y siempre que posean al menos el 11% de CBFIs en circulación a través del mismo, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán tener el control sobre ciertos actos que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo, pero sin limitar la modificación de algunas disposiciones de nuestro Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o del Gestor Hotelero por otra razón diferente que por "causa", la aprobación de transacciones corporativas significativas tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y nuestra existencia como FIBRA, y la posibilidad de cancelar nuestros CBFIs del RNV a cargo de la CNBV, y deslistarlos de la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso, sin tomar en cuenta si los otros Tenedores de

CBFIs si consideran que una determinada acción es en su mejor interés. Además, algunos de estos individuos sirven en nuestro Comité Técnico.

- **La capacidad del aportante para vender su participación accionaria en nosotros y la especulación acerca de esas posibles ventas pueden afectar negativamente el precio de mercado de nuestras CBFIs.**

En relación con nuestras Transacciones de Formación, los aportantes recibirán aproximadamente 95'882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs. Una vez completada la Oferta y las Transacciones de Formación, transferirán 17'228,421 CBFIs que no formen parte de la Oferta Secundaria al Fideicomiso de Control, los cuales representan aproximadamente el 8.8% de los CBFIs en circulación. Nosotros y los miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, y los miembros de nuestro Comité Técnico han acordado que, por un periodo de 180 días contados a partir de la fecha de del presente Prospecto, no podrán, sin el consentimiento previo y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores disponer o enajenar cualquiera de sus CBFIs o cualesquier valores convertibles o canjeables por CBFIs.

Riesgos relacionados con nuestra organización y estructura

- **El cierre de las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichas propiedades.**

Nuestra capacidad para completar las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos nuestra Cartera de Adquisición depende de diversos factores, incluyendo la conclusión de un proceso de auditoría y ciertas condiciones de cierre, entre otros. Si somos incapaces de completar alguna de estas adquisiciones dentro de los tiempos que debemos hacerlo, podría verse afectado adversamente nuestra condición financiera, resultado de operación, liquidez y nuestra habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. Si somos incapaces de concretar la compra de una o más de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición, no tendremos un destino específico para los recursos netos derivados de la Emisión. En dicho supuesto, podríamos no ser capaces de evaluar por adelantado, la manera en que invertiremos dichos recursos o los beneficios económicos que adquiriríamos con dichos recursos.

- **Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.**

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una

descripción más detallada de estos y otros riesgos referentes a México, Ver "Factores de riesgo – Factores de riesgos relacionados con México".

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

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

- **La contraprestación que pagaremos por la adquisición de las propiedades que forman nuestra Cartera de Aportación no fueron negociadas en igualdad de condiciones y puede exceder el valor justo de mercado.**

De conformidad con los diversos contratos de aportación, DV y AI aportarán ocho propiedades que forman parte de nuestra Cartera de Aportación. A cambio de estas propiedades, pagaremos 95’882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs como contraprestación.

Los CBFIs que emitiremos como contraprestación y que serán aportados al Fideicomiso de Control representan aproximadamente el 8.8% de nuestros CBFIs en circulación una vez que llevemos a cabo la Oferta y nuestras Transacciones de Formación. La cantidad de CBFIs que emitiremos a cambio de las propiedades que forman parte de nuestra Cartera de Aportación estará determinada con anterioridad a la Oferta por los directivos de nuestro Asesor y los miembros de nuestro Comité Técnico en base a un análisis de flujo de caja, un análisis de tasa de capitalización, una evaluación independiente por parte de terceros y un análisis de transacciones recientes de este tipo en el mercado. A ningún factor le fue dado un mayor peso que cualquier otro en la valoración

de propiedades y los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente guardan relación alguna con el valor en libros para la propiedad correspondiente.

El Precio de Colocación se determinó a través de negociaciones entre nosotros, los Inversionistas Patrimoniales y los Intermediarios Colocadores en México. Además de las condiciones prevalecientes en el mercado, los factores que consideramos para determinar el Precio de Colocación, fueron: los múltiplos de valoración de terceros que nosotros, los Inversionistas Patrimoniales y los Intermediarios Colocadores en México consideramos eran comparables a nosotros; nuestra información financiera y las perspectivas de la industria en la que operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales y de las perspectivas de negocio futuro, y calendario de nuestros futuros ingresos; el estado actual de nuestro desarrollo y los factores antes referidos en relación con el mercado de valores y varias medidas de valoración de terceros que realizan actividades similares a las nuestras. El Precio de Colocación no necesariamente guarda relación con el valor en libro de los activos o de los activos a ser adquiridos en las Transacciones de Formación, nuestra condición financiera o cualquier otro criterio establecido de valuación y puede no ser indicativo del precio de mercado para nuestros CBFIs después de la Oferta. El precio que pagaremos y la contraprestación a ser recibida por DV y AI, incluyendo a través de su participación en dichas entidades, y algunos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor, para la aportación de la Cartera de Aportación puede exceder el valor en libros y el valor justo de mercado para dichos activos.

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

Los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial han experimentado una disminución en el rendimiento de sus operaciones durante la recesión económica más reciente. Nuestra estrategia de negocio depende en lograr un crecimiento en nuestros ingresos e ingreso neto derivado de los aumentos previstos en la demanda de Cuartos como parte de una recuperación económica futura. Consecuentemente, cualquier retraso o una más recuperación económica más débil que la esperada podría afectar material y negativamente nuestra perspectiva de crecimiento. Además, incluso si la economía se recupera, no podemos garantizar que la demanda de Cuartos se incrementará arriba de nuestros niveles actuales. Si la demanda no se incrementa en un futuro próximo, o si la demanda se debilita aún más, nuestros resultados de operaciones futuros y nuestra perspectiva de crecimiento podrían verse material y negativamente afectados.

- **Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.**

Con el fin de calificar como una FIBRA bajo los artículos 223 y 224 de la LISR, se nos exigirá, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro

Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Esperamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

- **Nuestra capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.**

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

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria y hotelera mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento

anual más alto de las futuras distribuciones; y

- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

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

- **De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que podemos incurrir en nuestro primer año fiscal. Si estas políticas se cambian después de nuestro primer año fiscal, podemos incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente nuestros resultados de operación, pudiendo poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer nuestras políticas de endeudamiento. Para nuestro primer año fiscal, nuestro Comité Técnico ha determinado nuestras políticas de endeudamiento con relación a cualquiera de nuestros activos o en un proyecto de bienes raíces. Después de nuestro primer año fiscal, nuestras políticas de endeudamiento serán determinadas por nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto de la mayoría de Miembros Independientes, basados en propuestas de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico debe aprobar la contratación de deuda que podría causar que nuestro endeudamiento supere en un 80% de los limites establecido por nuestro Comité Técnico. Nuestras políticas de endeudamiento pueden ser modificadas cada cierto tiempo a la luz de las condiciones económicas vigentes en ese momento, costos relativos de deuda y capital social, valor de mercado de nuestros inmuebles, condiciones generales en el mercado por la deuda y de capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, crecimiento y oportunidades de adquisición y otros factores. Consecuentemente, podemos aumentar o disminuir en el futuro nuestro índice de endeudamiento más allá de los límites actuales establecidos en las políticas que regulan el endeudamiento para nuestro primer año fiscal.

Si estas políticas se cambian, podríamos llegar a que el grado de endeudamiento fuera más alto, lo que resultaría en un mayor riesgo de incurrir en incumplimiento de nuestras obligaciones y un correspondiente incremento en los requisitos de servicio de deuda que podrían afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de operación.

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurriremos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a que nuestros CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

- **La salida de cualquier personal clave o del personal clave de nuestro Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectarnos material y adversamente.**

Dependeremos de la experiencia y relaciones de nuestro equipo de directivos de nuestro Administrador, de Víctor Zorrilla Vargas, nuestro Director General y Presidente, de Joel Zorrilla Vargas, nuestro Director de Operaciones y de Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro Director de Finanzas, para llevar a cabo nuestras operaciones diarias y la dirección estratégica de negocios. Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen 30, 25 y 24 años de experiencia en la industria hotelera en México respectivamente, durante los cuales han establecido una extensiva red de contactos y relaciones de la industria hotelera, incluyendo relaciones con marcas de hotel nacionales y globales, dueños de hoteles, financieros, operadores, corredores de bienes raíces comerciales, compañías desarrolladoras y administradoras. No podemos asegurar que cualquiera de las personas que formen parte de nuestro personal clave continuarán trabajando con nosotros, sin embargo, se espera que al realizar la Oferta todos los miembros del equipo de directivos de nuestro Administrador celebren contratos laborales

con el Gestor Hotelero y con nuestro Asesor y, en el caso de Oscar Eduardo Calvillo Amaya con nuestro Administrador. La pérdida de los servicios brindados por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas u Oscar Eduardo Calvillo Amaya, o de los servicios brindados por los miembros del equipo de directivos de nuestro Administrador, o cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa nuestra habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, nuestras relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de nuestra estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha perdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

- **Nuestra habilidad para enajenar nuestras propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar nuestra liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.**

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

- **Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de realizar nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio se puede ver afectados adversamente.**

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

- **Las coinversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición**

financiera de nuestros socios en coinversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones.

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

- **Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.**

Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs no existirán Bienes Inmuebles como parte del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos Bienes Inmuebles serán adquiridos como consecuencia de la Colocación de los CBFIs, en los términos de los contratos de compraventa y aportación que se celebren por los cuales se adquieran los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Esperamos que las propiedades sean contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso simultáneamente o lo más pronto posible a partir de que llevemos a cabo la Oferta. No recibiremos ningún ingreso de dichas propiedades sino hasta la fecha en que adquiramos la propiedad de las mismas y cualquier retraso en la adquisición de dichas propiedades podría afectar adversamente nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra habilidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

- **No hemos celebrado contratos definitivos para la compra de propiedades adicionales utilizando los recursos netos de esta Emisión, y por lo tanto, usted será incapaz de evaluar los méritos económicos de cualquier inversión adicional que nosotros realicemos previo a la inversión en esta Oferta. Si nosotros somos**

incapaces de utilizar los recursos netos de esta Emisión para adquirir propiedades adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, nuestros resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.

Nuestro éxito futuro depende en gran parte en nuestra capacidad para continuar el crecimiento de nuestro negocio mediante la adquisición de propiedades adicionales. No hemos celebrado contratos definitivos para la compra de cualquier propiedad en específico utilizando los recursos netos de esta Emisión y, por lo tanto, usted será incapaz de evaluar los méritos económicos de nuestras adquisiciones antes de realizar una decisión de inversión respecto de los CBFIs. Es nuestro interés el utilizar los recursos netos de esta Emisión de manera efectiva o buscar propiedades adecuadas para adquirirlas en forma oportuna o en términos aceptables pero no podemos asegurar que el uso de esos recursos no podría resultar en ingresos sustancialmente por debajo de los esperados o resulte en una perdida, que pudiera tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Hasta que sean identificables las inversiones consideradas como apropiadas, tenemos la intención de mantener los recursos netos de esta Emisión en Inversiones Permitidas. Estas inversiones se espera proporcionen un rendimiento neto menor del que nosotros buscamos alcanzar con las adquisiciones de las propiedades. Nosotros podríamos ser incapaces de invertir los recursos netos de esta Emisión en términos aceptables, o en forma alguna, lo cual pudiese retrasar la recepción de ganancias por parte de los Tenedores, en caso de haberlas, respecto su inversión. Además, debido a que nosotros no habremos identificado estas futuras inversiones consideradas como apropiadas al tiempo de esta Emisión, nosotros tendremos la más amplia facultad para invertir dichos recursos en cualesquier activos que pudiésemos identificar en un futuro.

No podemos asegurar que seremos capaces de identificar activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión, que seremos exitosos en consumar cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos o que una o más inversiones que pudiéramos hacer utilizando los recursos netos de esta emisión vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo. Nuestra incapacidad para hacer lo anterior podría materialmente y adversamente afectar nuestro resultado de operaciones y flujo de efectivo.

- **Dependemos del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hará cargo de la gestión de la mayoría de nuestros hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera nuestros hoteles en nuestro mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa nuestra relación con nuestros franquiciantes.**

En caso de que, a través de los Arrendatarios, rescindamos los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con el Gestor Hotelero, no podemos asegurar que encontremos un gestor hotelero sustituto o que nuestros franquiciantes autoricen una sustitución del gestor hotelero de manera oportuna o que el gestor hotelero sustituto sea exitoso en la operación de los hoteles que integraran nuestra Cartera Inicial. Adicionalmente, si el Gestor Hotelero no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Gestión

Hotelera, nuestra habilidad para encontrar un gestor hotelero sustituto o un operador de hotel para nuestros hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y podría causarnos incurrir en costos significantes para la obtención de nuevos Contratos de Gestión Hotelera para nuestros hoteles. Consecuentemente, si rescindimos nuestros Contratos de Gestión Hotelera con el Gestor Hotelero, podríamos ser afectados de manera material y adversa.

Un número de empleados que prestan servicios a los hoteles de nuestra Cartera Inicial podrían ser contratados por nuestro Gestor Hotelero o por un tercero que a su vez sea un operador hotelero. Si el Gestor Hotelero no cumple con sus obligaciones laborales, los empleados podrían iniciar acción legal en nuestra contra y nosotros podríamos ser declarados responsables de los salarios caídos, beneficios o cualquier otro derecho a que sean acreedores los empleados de conformidad con la Ley Federal del Trabajo, pagaderos por el Gestor Hotelero a los empleados. Podríamos incurrir en costos considerables con relación a dichos potenciales procesos legales, que reducirían el efectivo disponible para distribución a los Tenedores.

Adicionalmente, muchas de nuestros contratos de franquicias existentes, típicamente contienen acuerdos restrictivos que limitan o restringen nuestra capacidad para vender o refinanciar un hotel sin el consentimiento del franquiciante, establecen derechos de primera oferta a favor del franquiciante en caso de ciertas ventas o transferencias de un hotel y establecen que el franquiciante tenga el derecho de aprobar cualquier cambio en el Gestor Hotelero encargado de la operación del hotel. Generalmente, podríamos no estar de acuerdo en vender, arrendar o de cualquier otra forma transferir un hotel en lo particular, a menos que a quien se venda, arriende o transfiera no sea un competidor del franquiciante y asuma los contratos de franquicia relacionados con dicho hotel. Si el franquiciante no consiente la venta o financiamiento de nuestros hoteles, estaríamos prohibidos para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

- **Dependemos de nuestro Asesor, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.**

El Asesor asistirá en la formulación e implementación de la estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, el éxito del negocio dependerá en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor seguirá siendo nuestro Asesor, o de que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales del mismo. Los términos iniciales del Contrato de Asesoría solamente se extienden hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el décimo aniversario del cierre de la Oferta. Si el Contrato de Asesoría se termina y no se encuentra un reemplazo adecuado, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio.

- **No tenemos experiencia previa en la operación de una FIBRA ni de una compañía pública y por lo tanto podríamos tener dificultades para operar nuestro negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR, lo que puede dificultar nuestra capacidad para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de nuestra calificación como una FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR.**

Previamente a la Emisión, no hemos tenido experiencia en la operación de una FIBRA o de una compañía pública, ni en el cumplimiento de requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR. La regulación para una FIBRA es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligarnos a pagar impuestos y multas. No podemos garantizar que nuestro Administrador o su equipo de administración se desempeñe en representación nuestra como lo hicieron en sus negocios previos. La inexperiencia de nuestro Administrador y sus funcionarios en la administración de una FIBRA puede entorpecer nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos o pueden dar como resultado la pérdida de nuestra calidad de FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no podemos garantizar que seremos capaces de operar exitosamente como una FIBRA, ejecutar nuestras estrategias de negocio como una entidad pública (con valores listados en la BMV), o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las FIBRAS con valores registrados en el RNV.

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la**

aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, endeudamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, serán determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

- **El desempeño histórico de nuestro equipo de directivos de nuestro Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de nuestros CBFIs.**

El desempeño pasado de nuestro equipo de directivos y el de nuestro Asesor no pretende ser indicativo, garantía o predicción de retornos que nosotros o nuestro Asesor logremos en el futuro. Esto es especialmente cierto para nosotros dado que operaremos como un fideicomiso en términos de las disposiciones legales Mexicanas, con nuestros CBFIs inscritos en el RNV y necesitaremos cumplir con ciertos requisitos regulatorios relacionados con fideicomisos con valores inscritos en el RNV, así como requisitos aplicables a FIBRAs en términos de la LISR, los cuales son muy técnicos y complejos. Consecuentemente, no podemos asegurar que nuestro equipo de directivos o el de nuestro Asesor replique su desempeño histórico en Hoteles Prisma y en sus otros proyectos anteriores. Nuestros retornos de inversión podrían ser substancialmente menores que los retornos alcanzados por ellos en Hoteles Prisma y en sus otros proyectos anteriores.

Riesgos relacionados con México

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar

estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

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

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está

sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

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

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

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

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

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

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

El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado de divisas extranjero para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Federal también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proveer liquidez al mercado de divisa, tal como usar

contratos de derivados no cotizados en bolsa y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, el Peso es actualmente sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar y podría ser sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro.

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

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

- **La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.**

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están

subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

- **Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.**

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

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

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

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de

valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal . La tasa de interés CETES a 28 días fue de 7.4% y 8.0% para 2007 y 2008 respectivamente. Como resultado de la recesión y desaceleración económica en México durante el año 2009, el Banco de México bajo su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE a 4.5% en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés CETES disminuyó a aproximadamente 4.5% en 2009 y ha continuado disminuyendo desde ese tiempo a 4.45% en 2010, 4.13% en 2011 y 3.91% en 2012. A mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés

- **Estamos sujetos a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.**

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

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

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

Riesgos Fiscales

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

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles, como los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, perderemos nuestra calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como Fibra, entre otras cosas se nos podrá requerir cambiar la manera en que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

En general, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión en su proporción.

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

Como resultado de la aportación de los Bienes Inmuebles por parte de los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso, se generó la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual fue trasladado y enterado al fisco federal por parte de los Fideicomitentes Adherentes.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario cuenta con la posibilidad de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación de los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, aunque

remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

- **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

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

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

- **Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores**

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

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

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES

DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

Con relación al Fideicomiso, no contamos con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

1.5 Documentos de Carácter Público

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Nuestra oficina principal está situada en Ricardo Margain Zozaya 565 A, Piso 3, Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León México. Nuestro número de teléfono es 52 (81)8865-7790.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

A solicitud del inversionista, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver entregará copias de dichos documentos, previa solicitud por escrito a la atención de:

Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa jserrano@actinver.com.mx

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Guillermo González Camarena 1200, Centro de Ciudad Santa Fe, C.P. 01210, México, Distrito Federal; o al teléfono (+5255) 1103-6699.

Asimismo, una vez terminada la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso Emisor estará obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido

conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, D.F., atención de: Delegado Fiduciario de la Representación Común RC/00141.

[*Esta página se dejó en blanco intencionalmente*]

2. La Oferta

2.1 Características de la Oferta

Descripción de la Oferta

Los CBFIs materia de la porción primaria de la Oferta serán emitidos por el Fiduciario y colocados por los Intermediarios Colocadores. Los recursos que el Emisor obtenga de la porción primaria de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, mismas que serán la fuente de pago de los CBFIs y de las Distribuciones de Efectivo que se realicen al amparo de los mismos.

Por otro lado, los CBFIs a ser vendidos por el Tenedor Vendedor en la porción secundaria de la Oferta serán también emitidos por el Fiduciario y entregados al Tenedor Vendedor simultáneamente en la fecha de la Oferta como contraprestación por la aportación al Fideicomiso, de la Cartera de Aportación para ser ofrecidos en la porción secundaria de la Oferta. Para mayor información en relación con el Tenedor Vendedor y la Cartera de Aportación, ver "*Estructura de la Operación – Patrimonio del Fideicomiso – Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)*" del presente Prospecto.

El Fideicomiso podrá, sujeto a lo previsto en la Circular Única de Emisoras y con el consentimiento de los Tenedores, realizar ampliaciones a la Emisión, es decir, emitir CBFIs adicionales y consecuentemente, aumentar el número de CBFIs emitidos. Los CBFIs adicionales se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFIs objeto del presente Prospecto, con los mismos términos y condiciones.

La Oferta

Emisora

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

Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Valor Nominal de los CBFIs.

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Clave de Pizarra.

FINN.

Tipo de Oferta.

Oferta pública mixta (primaria y secundaria). El Emisor ofrece para suscripción y pago en México 60'149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), 76'272,087 (setenta y seis millones doscientos setenta y dos mil ochenta y siete) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), a través de la BMV. Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 39'793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) y 50'460,564 (cincuenta millones cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta y cuatro) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación). Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Pública, exclusivamente con relación a la porción primaria. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

Precio de Colocación y Bases.

$18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.)y fue determinado con base en (i) la situación financiera y operativa de la Cartera Inicial; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

11 de marzo de 2013.

Fecha de la Oferta Pública.

12 de marzo de 2013.

Fecha de Cierre de Libro.

12 de marzo de 2013.

Fecha de Registro en BMV.

13 de marzo de 2013.

Fecha de Liquidación.

19 de marzo de 2013.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario.

Se estiman $2,776'739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación; considerando el Precio de Colocación de $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.).

Recursos Netos que obtendrá el Tenedor Vendedor.

Se estiman $1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Posibles Adquirentes de los CBFIs.

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Para mayor información relativa a la identidad de determinados adquirentes de CBFIs, favor de hacer referencia a "*La Oferta – Plan de Distribución*" y "*Descripción del Administrador y la FIBRA – Tenedores Principales*".

Monto Total de la Oferta Primaria Global.

$1,848'947,683.00 (mil ochocientos cuarenta y ocho millones novecientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $2,344'554,043.50 (dos mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil cuarenta y tres Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de $3,005'362,518.00 (tres mil cinco millones trescientos sesenta y dos mil quinientos dieciocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto de la Oferta Primaria en México

$1,112'760,588.50 (mil ciento doce millones setecientos sesenta mil quinientos ochenta y ocho Pesos 50/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $1,411'033,609.50 (mil cuatrocientos once millones treinta y tres mil seiscientos nueve Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de $1,808'730,977.00 (mil ochocientos ocho millones setecientos treinta mil novecientos setenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto de la Oferta Primaria Internacional

$736’187,094.50 (setecientos treinta y seis millones ciento ochenta y siete mil noventa y cuatro Pesos 50/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de $933’520,434.00 (novecientos treinta y tres millones quinientos veinte mil cuatrocientos treinta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de $1,196’631,541.00 (mil ciento noventa y seis millones seiscientos treinta y un mil quinientos cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto Total de la Oferta Secundaria

$1,455’094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en México:

$875’726,267.50 (ochocientos setenta y cinco millones setecientos veintiséis mil doscientos sesenta y siete Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en el Extranjero:

$579’368,459.00 (quinientos setenta y nueve millones trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Primaria Global.

99’943,118 (noventa y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil ciento dieciocho), sin considerar la opción de sobreasignación, 126’732,651 (ciento veintiséis millones setecientos treinta y dos mil seiscientos cincuenta y un), considerando la opción de sobreasignación, y 162’452,028 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil veintiocho), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Primaria en México:

60’149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún), sin considerar la opción de sobreasignación, 76’272,087 (setenta y seis millones doscientos setenta y dos mil ochenta y siete), considerando la opción de sobreasignación, y 97’769,242 (noventa y siete millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Primaria Internacional:

39’793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete), sin considerar la opción de sobreasignación, 50’460,564 (cincuenta millones cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta y cuatro), considerando la opción de sobreasignación, y 64’682,786 (sesenta y cuatro millones seiscientos ochenta y dos mil

setecientos ochenta y seis), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria Total:

78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve).

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria en México:

47,336,555 (cuarenta y siete millones trescientos treinta y seis mil quinientos cincuenta y cinco).

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria en el Extranjero:

31'317,214 (treinta y un millones trescientos diecisiete mil doscientos catorce).

Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global (exclusivamente porción primaria). Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

El Tenedor Vendedor no ha otorgado opción de sobreasignación alguna.

CBFIs en circulación a partir de la Oferta.

195'825,308 (ciento noventa y cinco millones ochocientos veinticinco mil trescientos ocho) CBFIs, sin tomar en cuenta la opción de sobreasignación, 222'614,841 (doscientos veintidós millones seiscientos catorce mil ochocientos cuarenta y uno) CBFIs si se ejerce la opción de sobreasignación en su totalidad, y 261'334,218 (doscientos sesenta y un millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs si se ejerce la opción de sobreasignación y considerando los CBFIs Adicionales así como los 3'000,000 (tres millones) de CBFIs a ser otorgados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya como contraprestación en un período de tres años.

Restricciones de Venta de los CBFIs.

A través del Fideicomiso de Control, se ha establecido las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e

Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el comité técnico del Fideicomiso de Control deberá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Índigo Capital si este lo requiera, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación del 100% de los CBFIs en cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición..

Destino de los Recursos.

Estimamos que la Emisora recibirá recursos netos de la venta de 99'943,118 CBFIs por la cantidad de $2,776'739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación. El Fiduciario pretende utilizar los recursos netos de la Emisión para, entre otros, pagar el precio de compra de la Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a la Cartera de Aportación. Los recursos remanentes, en su caso, se destinarán a satisfacer requerimientos de capital de trabajo y cumplir con los fines del Fideicomiso, incluyendo adquisiciones y desarrollos futuros. Para mayor información, favor de consultar "*2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos*" del presente Prospecto.

Asimismo estimamos que el Tenedor Vendedor recibirá recursos netos por la cantidad de $1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional), y pretende utilizar los recursos netos de la Emisión para, entre otros fines sociales efectuar el pago de los gravámenes que se liberan con motivo de la aportación de la Cartera de Aportación al Patrimonio del Fideicomiso.

Derechos de los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el

entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre nuestros Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

Derechos de Voto.

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y a su correspondiente suplente, en su caso.

Restricciones para transferencia de CBFIs.

Nuestro Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de nuestros CBFIs, en donde se establece que cualquier transferencia del 10% o más de nuestros CBFIs en circulación deberá contar con la aprobación previa de al menos la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo por bienes, según se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Inversiones en Bienes Inmuebles.

El Fiduciario llevará a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.

Amortización.

Los CBFIs serán no amortizables.

Distribuciones.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal a partir de la Fecha de Emisión, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliere con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos.

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harían exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Garantías

Los CBFIs serán no amortizables y quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Procedimiento de Pago

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

Forma de Liquidación.

La liquidación se realizará bajo la modalidad contra pago, en efectivo, a través de Indeval. Los Tenedores iniciales que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.

Legislación.

Los CBFIs serán regidos e interpretados de acuerdo con las leyes aplicables de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México, Distrito Federal.

Fideicomitente.

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

Fideicomitentes Adherentes

Cualquier propietario que contribuya los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar

Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador

Administradora de Activos Fibra INN, S.C.

Asesor

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

Intermediarios Colocadores

Los Intermediarios Colocadores de la presente Emisión de CBFIs son Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Representante Común

El Representante Común de la presente Emisión de CBFIs es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario

Los Títulos que amparen los CBFIs, se mantendrán en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2013-009, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

Régimen Fiscal

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección "*4.2.5 Legislación aplicable y Régimen Fiscal*" del presente Prospecto.

Depositario.

Los Títulos que amparen los CBFIs, se mantendrán en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

2.2 Destino de los Recursos

Estimamos que los recursos netos que recibirá el Emisor derivados de la venta de 99'943,118 CBFIs en la Oferta Primaria Global serán de $2,776'739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación, a un Precio de Colocación de $18.50 (dieciocho 50/100 M.N.) por CBFI.

Tenemos la intención de destinar aproximadamente $984'100,000.00 (novecientos ochenta y cuatro millones cien mil Pesos 00/100 M.N.) de los recursos netos derivados de la Oferta Primaria Global para pagar el precio de adquisición de las 6 (seis) propiedades que integran nuestra Cartera de Adquisición en caso que decidamos ejercer nuestro derecho de compra conforme a los contratos de opción respectivos y sus respectivos impuestos y gastos. Asimismo, estimamos que los recursos remanentes sean destinados a financiar la adquisición y/o desarrollo de futuros Bienes Inmuebles.

Fuentes		**Usos**		**Porcentaje**
Ingresos brutos de la Oferta Primaria Global	$2,509,756,157.50	Compra de la Cartera de Adquisición[(1)]	$984,100,000.00	53.22%
		Gastos relacionados con la Cartera Inicial	$45,830,000.00	2.47%
		Gastos de colocación y otros gastos relacionados con la oferta	$211,276,367.25	9.63%
		Adquisiciones futuras	$1,268,549,790.25	34.66%
Total Fuentes	**$2,509,756,157.50**	**Total Usos**	**$2,509,756,157.50**	**100%**

(1) Este monto representa el precio de compra bruto para los hoteles que conformarán nuestra Cartera de Adquisición y excluye la devolución del IVA relacionado a las propiedades que conforman nuestra Cartera Inicial.

Los recursos netos que recibirá el Tenedor Vendedor en la Oferta Secundaria serán de $1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional), los cuales serán utilizados de la siguiente manera: (i) Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. amortice el 53.48% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. de la que actualmente es titular CVCI, pagar otros montos debidos a CVCI y adquirir el 50.0% del 2.52% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. de la que actualmente es titular Indigo Capital por un monto total de $511'319,725.00 (quinientos once millones trescientos diecinueve mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.); (ii) pagar impuestos derivados de la aportación de la Cartera de Aportación por un monto de $255'468,627.00 (doscientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil seiscientos veintisiete Pesos 00/100 M.N.); y (iv) pagar la deuda existente sobre las propiedades que integran nuestra Cartera de Aportación por un monto de $584'263,973.00 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta y tres mil novecientos setenta y tres Pesos 00/100 M.N.).

El monto de efectivo y de CBFIs que pagaremos o emitiremos como contraprestación por nuestra Cartera Inicial fue determinado por los propietarios y nuestro Comité Técnico con base en un análisis de (i) flujo de caja; (ii) tasas de capitalización de Rentas; (iii) avalúo de propiedad por un tercero independiente. A ningún factor de manera particular se le dio más peso en la valuación de las propiedades, y es importante considerar que los valores atribuidos a las propiedades no necesariamente tienen relación con el valor en libros de cada una de ellas. No obstante lo anterior, la contraprestación por la aportación de la Cartera de Aportación se negoció entre Personas Relacionadas, por lo que podría exceder del valor justo de mercado.

La siguiente tabla presenta un resumen del valor de la contraprestación a ser pagada por cada una de las propiedades que integran nuestra Cartera Inicial. El valor total de la contraprestación representa el valor de CBFIs emitidos a cambio de la aportación de las propiedades de DV y AI (incluyendo, según corresponda, ciertos miembros de nuestro Comité técnico y directivos y/o directivos de nuestro Asesor, el Gestor Hotelero, nuestro Administrador y/o Arrendatarios), y los pagos de efectivo a ser efectuados como contraprestación por la adquisición de las propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición:

Propiedad / Ubicación	**Tipo**	**Total Cuartos[1]**	**Contraprestación Total[2]**	**No. de CBFIs emitidos[3]**
Cartera de Aportación				
Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerías-Obispado	Servicios Selectos	223	222,291,320	12,015,747
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	227	288,741,229	15,607,634
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	Servicios Selectos	145	41,614,566	2,249,436
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	Servicios Selectos	178	214,782,965	11,609,890
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	180	260,087,615	14,058,791
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez-Las Misiones	Servicios Selectos	182	182,376,275	9,858,177
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	280	336,011,412	18,162,779
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	Servicios Selectos	198	227,915,116	12,319,736
Total Cartera de Aportación		**1,613**	**1,773,820,498**	**95,882,190**
Cartera de Adquisición				
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	Servicio Completo	90	143,620,000	-
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	Servicios Selectos	100[4]	179,320,000	-
Holiday Inn Express® / Toluca	Servicios Selectos	127	217,120,000	-
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	Servicios Selectos	145[6]	86,270,000	-
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	Servicio Completo	150	152,020,000	-

Wyndham® [5] Casa Grande / Monterrey Valle	Servicio Completo	198	205,750,000	-
Total Cartera de Adquisición		**810**	**984,100,000** [7]	**-**
Total		**2,423**	**2,757,920,498** [7]	**95,882,190**

(1) Al 31 de diciembre de 2012.
(2) Respecto a la Cartera de Adquisición, representa los pagos en efectivo a ser realizados a los vendedores de los hoteles en dicha cartera y para cubrir los impuestos y gastos relacionados.
(3) En base al Precio de Colocación de $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFI.
(4) 200 Cuartos totales se esperan tener a principios de 2014.
(5) Esperamos cambiar la marca de este hotel a una marca de IHG una vez que termine el contrato de franquicia actual a mediados de 2014.
(6) 206 Cuartos totales se esperan tener a principios de 2014.
(7) Los totales podrían no sumar debido a redondeo de los montos.

2.3 Plan de Distribución

Colocación.

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, es decir, el 12 de marzo de 2013, el Fiduciario, Desarrollos del Valle, Agusta Inmuebles, y el fiduciario del Fideicomiso de Control celebrarán con los Intermediarios Colocadores el Contrato de Colocación, bajo la modalidad de toma en firme, para la colocación mediante la Oferta a través de la BMV, de hasta 214'316,264 (doscientos catorce millones trescientos dieciséis mil doscientos sesenta y cuatro) CBFIs, sin considerar los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, o hasta 241'105,797 (doscientos cuarenta y un millones ciento cinco mil setecientos noventa y siete) CBFIs, en caso de que se ejerza la Opción de Sobreasignación. El Precio de Colocación es $18.50 M.N. (dieciocho Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFI.

De los 214'316,264 (doscientos catorce millones trescientos dieciséis mil doscientos sesenta y cuatro) CBFIs que se pretende colocar (sin considerar la Opción de Sobreasignación), 135'662,495 (ciento treinta y cinco millones seiscientos sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y cinco) CBFIs corresponden a la porción primaria de la Oferta, es decir serán ofrecidos por el Fiduciario, y 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs corresponden a la porción secundaria de la Oferta, es decir, serán ofrecidos por los Tenedores Vendedores. Es importante subrayar que únicamente el Fiduciario ha otorgado a los Intermediarios Colocadores la Opción de Sobreasignación.

Sindicación.

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con otras casas de bolsa que podrán participar en la Oferta como miembros de un sindicato colocador (el "Sindicato"). La tabla siguiente muestra el número de CBFIs a ser distribuidos por cada uno de los Intermediarios Colocadores y por los miembros del Sindicato.

Los Intermediarios Colocadores distribuirán el 96.46% del total de los CBFIs y los miembros del Sindicato el 3.54%.

Intermediarios	**Número de CBFIs Colocados**	**Porcentaje**
Intermediarios Colocadores		
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	56,385,438	38.86%
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	40,475,058	27.89%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	43,114,301	29.71%
Co-Líderes		
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	3,900,000	2.69%
Casa de Bolsa Ve Por Mas, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Mas	800,000	0.55%
Miembros del Sindicato		
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa De Bolsa, Integrante de Grupo Financiero Banamex	100,000	0.07%
GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V., Casa de Bolsa	100,000	0.07%
CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	58,000	0.04%
Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa	65,000	0.04%
Invex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Invex Grupo Financiero	28,000	0.02%
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	80,000	0.06%
Total:	145,105,797	**100%**

Distribución.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas personas físicas o morales que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial y/o banca privada de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que podría llegar a incluir la participación y adquisición de CBFIs en posición propia por los Intermediarios Colocadores, siempre que se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta. Además, los Intermediarios Colocadores tienen la intención de distribuir los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs. Se estima que los CBFIs se distribuirán, en la Oferta en México, aproximadamente en un 70.6% entre inversionistas institucionales y 29.4% entre inversionistas individuales o patrimoniales. Lo anterior, con el objetivo de establecer un mercado secundario lo más profundo y líquido posible en relación con el tamaño de la Oferta.

Se pretende colocar hasta 2.4% CBFIs de la Oferta en México entre inversionistas que pueden considerarse como Personas Relacionadas con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver a través del Fideicomiso de Control. La participación de los inversionistas mencionados, en todo caso, se daría conforme a sanas prácticas de mercado, en igualdad de circunstancias respecto del gran público inversionista y cuidando en todo momento potenciales conflictos de interés.

Promoción.

Las actividades de promoción de la Oferta en México consideran la realización de reuniones denominadas "encuentros bursátiles" en algunas de las principales ciudades del país. Los encuentros bursátiles se celebran tanto con inversionistas institucionales, como con algunas personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participen en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promueve también a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, en forma individual. Para los efectos de promoción, se utiliza exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuye información adicional o distinta a la misma a tercero alguno.

Los Intermediarios Colocadores deberán tomar las medidas necesarias a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus respectivas políticas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión y perfil de riesgo de sus clientes y, en el caso de clientes del sector institucional, a los regímenes de inversión de dichos clientes.

Posturas.

Actinver será el Intermediario Colocador encargado de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores y los Co-líderes promoverán la Oferta entre los inversionistas antes citados. La fecha de determinación del Precio de Colocación será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de registro de la Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación que los Intermediarios Colocadores ingresen al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la fecha de registro.

Los Intermediarios Colocadores recibirán posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los miembros del Sindicato, por lo que se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela.

Asignación.

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, los Intermediarios Colocadores asignarán los CBFIs objeto de la Oferta (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) al precio de Oferta a sus clientes y a los miembros del Sindicato , tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los miembros del Sindicato presenten a los Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores tienen la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y miembros del Sindicato que hayan ofrecido los precios más altos por CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se genere. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

Condiciones suspensivas.

La Oferta, el Contrato de Colocación y todos los actos inherentes a los mismos, están sujetos al cumplimiento de varias condiciones suspensivas, entre otras, las descritas a continuación:

(i) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido de los asesores legales independientes del Fiduciario una opinión legal cuyo contenido sea satisfactorio para los Intermediarios Colocadores, relativa a *(v)* la constitución y existencia del Fiduciario y del Fideicomiso; *(w)* los activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso; *(x)* la existencia y validez de los CBFIs; *(y)* la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta; y (z) que la constitución del Fideicomiso, la adquisición por el Fiduciario de los bienes que forman parte del

Patrimonio del Fideicomiso, y la realización de la Oferta no contravienen la legislación aplicable en México;

(ii) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Auditor Externo, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en el Prospecto (conocida como *comfort letter*), y que dicho Auditor Externo haya entregado al Fiduciario el documento a que se refiere el artículo 84 de la Circular Única de Emisoras, y hayan suscrito el Prospecto, en términos de lo requerido conforme a la normatividad aplicable;

(iii) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Fiduciario una constancia de que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado de los CBFIs en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, y de su inscripción en el RNV; y

(iv) que se hayan obtenido, ante las autoridades correspondientes, todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta y el uso del Prospecto, y que las mismas se encuentren vigentes y en plenos efectos;

(v) que la información financiera, legal, contable y administrativa que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores y que se encuentra contenida en el Prospecto sea precisa, completa y veraz.

Condiciones resolutorias.

El Contrato de Colocación establecerá que, si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato y la fecha de liquidación de la Oferta tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes del mismo se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(i) si cualquiera de las partes del Contrato de Colocación se viere imposibilitada por ley o por orden de autoridad competente para colocar los CBFIs, en los términos que establecidos en dicho contrato;

(ii) si como resultado de caso fortuito o causa de fuerza mayor no pudiere llevarse a cabo la colocación de los CBFIs o cualquiera de las partes del Contrato de Colocación sufriere un efecto material adverso en sus negocios o situación financiera;

(iii) si se suscitaren situaciones anormales o desordenadas en los mercados de valores de deuda y de capital en México o en el extranjero, y dichas situaciones dificultaren o hicieren imposible la colocación de los CBFIs;

(iv) si se suspende o cancela la inscripción de los CBFIs en el RNV, o en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, o si las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta y el uso del Prospecto dejan de estar en vigor;

(v) si el Fiduciario incumpliere con su obligación de poner a disposición de los Intermediarios Colocadores el título que ampara los CBFIs conforme a lo establecido en el Contrato de Colocación;

(vi) en caso de concurso mercantil, quiebra, liquidación o disolución del Fiduciario, o de cualquiera de los fideicomitentes del Fideicomiso, el Gestor Hotelero, el Administrador, el Asesor o cualquiera de los Arrendatarios, o bien, cuando se inicie alguna acción judicial en su contra de tal naturaleza que (y) impida su operación normal o el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de los documentos y contratos relacionados con la constitución del Fideicomiso y la Oferta; o (z) que tenga como objetivo declarar la nulidad o inexistencia de cualquiera de dichos contratos;

(vii) si la situación financiera, jurídica, contable o fiscal de cualquiera de los fideicomitentes del Fideicomiso, el Gestor Hotelero, el Administrador, el Asesor o cualquiera de los Arrendatarios presentare diferencias adversas sustanciales respecto de aquélla que tuvieron conocimiento los Intermediarios Colocadores;

(viii) en el supuesto de que la situación de uno o más de los Inmuebles presente diferencias sustanciales y adversas respecto de aquéllas de las cuales tuvieron conocimiento los Intermediarios Colocadores y que se describen en el Prospecto;

(ix) en caso de que a cualquiera de los Intermediarios Colocadores le sean revocadas las autorizaciones necesarias para actuar como casa de bolsa;

(x) si, por cualquier razón, el Representante Común no pudiere actuar con tal carácter; y

(xi) en caso de que ocurran eventos económicos, políticos o de cualquier naturaleza que, por su gravedad, impidan, afecten o restrinjan significativamente la capacidad de cualquiera de los Intermediarios Colocadores de cumplir con su obligación de colocar los CBFIs entre el público inversionista.

Sobreasignación y estabilización.

El Fiduciario ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta hasta 26’789,533 (veintiséis millones setecientos ochenta y nueve mil quinientos treinta y tres) CBFIs, los cuales representan el 15% del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta Pública, para cubrir asignaciones en exceso en la Oferta. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 (treinta) días de calendario contados a partir de la fecha de registro de la Oferta, en los términos descritos a continuación, y podrá ser ejercida por una sola vez, a un precio igual al Precio de Colocación por los Intermediarios Colocadores.

De ser ejercida la Opción de Sobreasignación, los Intermediarios Colocadores (i) mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la Colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación obtenidos en la fecha de liquidación de la Oferta; (ii)

diferirán su entrega al Fiduciario conforme lo pactado en el Contrato de Colocación; y (iii) deberán emplear dichos recursos únicamente para realizar operaciones de estabilización.

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de CBFIs que pudiere producirse con posterioridad a la Oferta, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, el Agente Estabilizador, conforme a su criterio y bajo su responsabilidad exclusiva, podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante la vigencia de la Opción de Sobreasignación, es decir, durante un periodo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de registro de la Oferta. Las operaciones de estabilización serán llevadas a cabo por el Agente Estabilizador con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

Cualquier pérdida o utilidad resultante de las actividades de estabilización correrá por cuenta y será a cargo exclusivo de los Intermediarios Colocadores.

El Agente Estabilizador actuará como coordinador para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización.

En la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, es decir, dos Días Hábiles después de que concluya el periodo durante el cual podrán llevarse a cabo operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores entregarán al Fiduciario **(i)** la totalidad de los fondos en efectivo que mantengan como resultado de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación y que no hubieren sido utilizados respecto de operaciones de estabilización conforme a lo permitido y convenido en el Contrato de Colocación; **(ii)** la totalidad de los CBFIs que el Agente Estabilizador hubiere adquirido como resultado de la realización de operaciones de estabilización, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Colocación, o **(iii)** una combinación de lo anterior. Conjuntamente con lo anterior, los Intermediarios Colocadores, a través del Agente Estabilizador, entregarán al Fiduciario un informe de las actividades de estabilización realizadas y el resultado de las mismas.

Una vez concluido el periodo durante el cual se podrán llevar a cabo operaciones de estabilización, el Agente Estabilizador hará del conocimiento de la CNBV, de la BMV a través de los medios que se establezcan en el propio Reglamento Interior de la BMV y del público inversionista el resultado de dichas operaciones o, en su caso, un aviso en el sentido de que no se realizaron.

CBFIs Adicionales

Conforme lo determinado por nuestro Comité Técnico, podemos, mediante aprobación previa de nuestro Asesor, colocar, al mismo precio de la Oferta Pública, un agregado de hasta un 20% (veinte por ciento) de CBFIs adicionales del total de la Oferta Pública como parte de la misma Oferta Pública sin considerar la opción de sobreasignación, para cubrir demanda en exceso, en función de lo determinado por los Intermediarios Colocadores, por las condiciones de los mercados en cada una de las

jurisdicciones donde se realiza la Oferta Pública el día de la determinación de Precio de Colocación dada su característica internacional.

Restricciones de venta de CBFIs con posterioridad a la Oferta.

A través del Fideicomiso de Control, se ha establecido las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá deberá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Índigo Capital si este lo requiere, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación del 100% de los CBFIs en cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición.

Otros.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes, al Administrador, al Gestor Hotelero y/o a los Arrendatarios, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con las personas anteriormente citadas en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta.

Personas Relacionadas.

El fiduciario del Fideicomiso de Control adquirirá, al precio de la Oferta, hasta 27'670,270 CBFIs, es decir, 19.1% de los CBFIs materia de la Oferta (sin considerar la Opción de Sobreasignación). Estos CBFIs serán adquiridos con recursos aportados al Fideicomiso de Control por los fideicomitentes del mismo, entre quienes se encuentran

inversionistas que pueden considerarse como Personas Relacionadas con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Salvo por lo establecido en el párrafo anterior, ni el Fiduciario, ni el Tenedor Vendedor, ni los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que personas físicas o morales que pudieren tener el carácter de Personas Relacionadas de los Intermediarios Colocadores pudieren adquirir CBFIs en la Oferta. En caso de que cualquiera de dichas personas presente órdenes de compra en la Oferta, ni el Fiduciario, ni el Tenedor Vendedor, ni los Intermediarios Colocadores les otorgarán preferencia alguna en la Oferta, sino que los considerarán como cualquier otro participante, por lo que cualquier persona que deseé invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. En caso de que se lleve a cabo alguna adquisición en la Oferta por cualquiera de las personas mencionadas, dicha situación se dará a conocer una vez conocido el resultado de la Oferta, a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisora.

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs conforme a los fines del mismo previstos en el Fideicomiso. Dicho destino incluirá el pago de gastos derivados de la Oferta y el pago de las Inversiones en Bienes Inmuebles que realice el Fideicomiso.

Los recursos netos que obtenga el Emisor de la Oferta serán de $2,776’739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de $2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación. Parte de dichos recursos se emplearán de la siguiente manera:

Gastos Relacionados con la Oferta Aproximados*	**Monto**	**IVA**	**Pesos.**
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	$17,610	$0	$17,610
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV	$2’802,750	$0	$2’802,750
3. Derechos por estudio y trámite de la BMV	$17,789	$2,846	$20,635
4. Listado en BMV	$615,899	$98,544	$714,443
5. Asesores Legales de la Transacción:	**$40’216,557**	**$5’551,659**	**$45’768,215**
5.1 Asesor Legal externo en México	$13’697,558	$2’191,609	$15’889,167
5.2 Asesores legales externos en el extranjero	$12’872,690	$0	$12’872,690
5.3 Asesor legal de los colocadores en México	$2’000,000	$320,000	$2’320,000
5.4 Asesor legal de los colocadores en el extranjero	$3’140,000	$0	$3,140,000
5.5 Asesor Fiscal	$7’057,309	$1’129,170	$8’186,479

5.6 Honorario Representante Común	$283,000	$45,280	$328,280
5.7 Honorario Fiduciario	$1'166,000	$1'865,600	$3'031,600
6. Comisión por Estructuración y Colocación	**$156,116,004**	**$24,978,561**	**$181,094,564**
6.1 Intermediarios Colocadores en México:	**-**	**-**	**-**
6.1.1 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	$39'398,158	$6'303,705	$45'701,863
6.1.2 Colíderes y Sindicato	$4'468,101	$714,896	$5'182,997
6.1.3 Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	$14'978,158	$2'396,505	$17'374,664
6.1.4 Casa de Bolsa Credit Suisse (México) S.A. DE C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	$14'978,157	$2'396,505	$17'374,662
6.1.5 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (comisión por estructuración)	$33'453,429	$5'352,549	$38'805,978
6.2 Intermediarios Colocadores en el extranjero	-	-	-
6.2.1 Santander	$24'419,999	$3'907,200	$28'327,199
6.2.2 Credit Suisse	$24'420,001	$3'907,200	$28'327,201
7. Gastos de Promoción e Impresión	$450,000	$72,000	$522,000
8. Auditoría	$3'971,120	$635,379	$4'606,499
9. Otros Gastos	**$24'414,861**	**$3'906,378**	**$28'321,239**
9.1 Estudios, dictámenes y avalúos	$4'458,998	$713,440	$5'172,438
9.2 Servicios Externos y de Apoyo	$5'864,943	$938,391	$6,803,334
9.3 Servicios de Valuación	$2'935,920	$469,747	$3'405,667
9.4 Gastos Diversos	$5'000,000	$800,000	$5'800,000
9.5 Gastos Encuentros Bursátiles y Otros reembolsables	$6'000,000	$960,000	$6'960,000
9.6 Gastos de Traducción	$155,000	$24,800	$179,800
TOTAL	**$228'622,590**	**$35'245,366**	**$263'867,956**

* Incluye la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los Recursos Derivados de la Emisión.

2.5 Funciones del Representante Común

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso, en los demás documentos de la transacción o en la LGTOC, el Representante Común actuará de

conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

c. Verificar la constitución del Fideicomiso;

d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;

f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Administrador y del Asesor conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;

g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;

h. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;

i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;

j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

l. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

m. Solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los

relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;

n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor;

o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;

p. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;

q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y

s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de

Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

2.6 Nombres de personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Agente Estructurador Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.	Alejandro Reynoso del Valle Gustavo Cano Ochoa
Persona encargada de las Relaciones con Inversionistas	Lizette Chang
Asesor Legal Externo DLA Piper México, S.C.	Guillermo Uribe Lara Adrián Gay Lasa
Fiduciario Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	Alonso Rojas Dingler
Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores Forastieri y Roqueñí, S.C.	Francisco Forastieri Muñoz Eduardo Díaz de Cossío Hernández José Ramón Clark Guzmán
Representante Común The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple	María del Carmen Robles Martínez Gómez
Intermediarios Colocadores Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa Gustavo Adolfo Campomanes Morante
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse	Manuel Gutiérrez Salorio David Rodriguez

(México)

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	Jorge Humberto Pigeon Solórzano Irini Trujillo Ortiz
Asesor Legal Fiscal Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C.	Cesar Guillermo Meraz Barbosa Luis Manuel Ramírez Ortiz
Auditor Externo KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Jaime García Garciatorres
Asesor en Materia Ambiental KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Gabriel Andrade Ochoa
Asesores en Materia de Seguros AON Risk Solutions Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V.	Alejandro Córdova Vázquez y Mario Ramírez González
Soporte en Paralelo Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V.	Alejandro Dorantes González

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

[*Esta página se dejó en blanco intencionalmente*]

3. Estructura de la Operación

3.1 Descripción General

Somos un fideicomiso mexicano recientemente creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento predominantemente, aunque no exclusivamente, en el sector hotelero de Servicios Selectos para viajeros de negocios contando con marcas altamente reconocidas, las cuales gozan de una buena ubicación (entre otras características) y que esperamos generen (en el presente o en el futuro) ingresos provenientes del arrendamiento.

Los CBFIs no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables. Favor de ver la sección "*Factores de Riesgo – No se requiere una calificación crediticia de la Emisión*" del presente Prospecto.

Nuestro Fideicomiso establece un Comité Técnico el cual estará integrado de la siguiente forma:

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

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

Los Tenedores que, a través del Fideicomiso de Control, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los

Tenedores mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico a partir de la Emisión:

Miembro	**Edad**%
Víctor Zorrilla Vargas	59
Joel Zorrilla Vargas	50
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	55
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	51
Juan Carlos Hernaiz Vigil	56
Robert Jaime Dotson Castrejón	54
Federico Toussaint Elosúa*	56
Adrián Garza de la Garza*	60
Rafael Gómez Eng*	59
Everado Elizondo Almaguer*	69
Héctor Medina Aguiar*	62

%Al 31 de diciembre de 2012.
*Miembro Independiente.

Nuestro Fideicomiso cuenta con una estructura de cuentas y fondos para su correcto funcionamiento y operación como se describe a continuación:

- **Cuenta Concentradora**. En esta cuenta se depositarán la totalidad de los recursos derivados de la Emisión.

- ***Fondo de Gastos de Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registrarán los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por nuestro Administrador. Este fondo será actualizado para cada Emisión.

- ***Fondo de Impuestos por Inversión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registrarán los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por nuestro Asesor, a más tardar dentro de los 3 tres Días siguientes a la Fecha de Emisión.

- ***Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Emisión y del Fondo de Impuestos por Inversión mencionados anteriormente, los recursos que nuestro Administrador y nuestro Asesor, respectivamente determinen, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

- **Cuenta General**. En esta cuenta se depositará la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- ***Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registrarán los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que le sean notificados al Fiduciario por nuestro Administrador y será actualizado por nuestro Administrador de tiempo en tiempo.

- ***Fondo de CAPEX***. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales serán registrados los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente de nuestro Asesor y/o de nuestro Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique nuestro Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya nuestro Comité Técnico.

- ***Fondo de Servicio de la Deuda***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositarán los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (servicio de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por nuestro Comité Técnico y/o nuestro Asesor.

- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo**. En esta cuenta se depositarán los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario deberá depositar en

esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.

- **Cuentas Adicionales**. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

3.2 Patrimonio del Fideicomiso

Una vez que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 14 (catorce) propiedades que representarán aproximadamente 2,423 (dos mil cuatrocientos veintitrés) Cuartos al momento de la Emisión, estimando que para el 2014 contemos con alrededor de 2,584 (dos mil quinientos ochenta y cuatro) Cuartos en el 2014. Asimismo, nuestra Cartera Inicial, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, estará afiliada con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Suponiendo que decidamos ejercer la opción de compra de las propiedades en nuestra Cartera de Adquisición, nuestra Cartera Inicial estará integrada de la siguiente manera:

Cartera de Aportación

- Cuatro hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Juárez y Toluca con un total de 840 (ochocientos cuarenta) Cuartos cuya ocupación promedio fue de 59.9% (cincuenta y nueve punto nueve por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 60.08% (sesenta punto cero ocho por ciento) al 31 de diciembre de 2011.

- Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 (setecientos setenta y tres) Cuartos cuya ocupación promedio fue de 57.0% (cincuenta y siete por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 47.4% (cuarenta y siete punto cuatro por ciento) al 31 de diciembre de 2011.

Cartera de Adquisición

- Cinco hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn & Suites® en las ciudades de Puebla, Guadalajara, Playa del Carmen y Toluca con un total de 612 (seiscientos doce) Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 57.5% (cincuenta y siete punto cinco por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 60.2% (sesenta punto dos por ciento) al 31 de diciembre de 2011. Durante el 2014, se adicionarán 100 (cien) Cuartos en el Holiday Inn Express® Guadalajara y 61 (sesenta y un) Cuartos en el Holiday Inn Express® Playa del Carmen.

- Un hotel operado bajo la marca Wyndham Casa Grande® en la ciudad de Monterrey con un total de 198 (ciento noventa y ocho) Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 67.0% (sesenta y siete por ciento) al 31 de diciembre de 2012 y de 51.6% (cincuenta y uno punto seis por ciento) al 31 de diciembre de 2011. Una vez que termine el contrato de franquicia vigente en este hotel, pretendemos celebrar un nuevo contrato de franquicia con otra marca a mediados del 2014.

La siguiente tabla muestra indicadores clave respecto al desempeño de los hoteles en nuestra Cartera Inicial al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010:

Resumen de Información Operativa por hotel

Marca/Ubicación	2012 Tasa de Ocupación	2012 TPD[1]	2012 Revpar[2]	2012 Ingreso Cuarto	2012 Total Ingreso[3]	2011 Tasa Ocupación	2011 TPD[1]	2011 Revpar[2]	2011 Ingreso Cuarto	2011 Ingreso Total[3]	2010 Tasa Ocupación	2010 TPD[1]	2010 Revpar[2]	2010 Ingreso Cuarto	2010 Ingreso Total[3]
Cartera de Aportación															
Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerías-Obispado	58%	838	489	39,887,981	40,965,233	51%	842	426	34,678,209	35,905,236	52%	908	471	38,363,896	39,617,268
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	59%	1,071	635	52,734,685	53,665,189	53%	973	512	42,397,637	43,445,656	54%	951	509	42,211,650	43,119,372
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	45%	792	355	18,818,940	20,126,063	34%	846	286	15,153,203	15,559,264	39%	870	337	17,822,587	18,491,161
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	62%	1,074	669	43,573,085	45,113,764	48%	1,081	515	33,472,173	34,931,810	34%	1,108	375	13,347,907	13,914,655
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	70%	1,084	755	49,726,787	51,013,057	56%	1,008	562	36,953,368	37,892,205	54%	1,018	545	35,837,374	36,842,196
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez Las Misiones	63%	854	540	35,969,108	37,007,964	63%	881	557	37,008,400	38,187,618	66%	872	576	38,285,389	39,303,012
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto[4]	49%	968	477	48,853,392	50,356,161	72%	969	700	46,185,790	47,359,959	79%	877	690	45,314,362	47,257,011
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	63%	941	590	42,781,950	44,090,883	50%	932	466	33,688,061	34,630,062	54%	900	489	35,316,227	36,589,762
Total Cartera de Aportación	**58%**	**963**	**563**	**332,345,927**	**342,338,315**	**54%**	**944**	**506**	**279,536,841**	**287,911,810**	**54%**	**891**	**499**	**266,499,392**	**275,134,437**
Cartera de Adquisición															
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	69%	1,084	746	24,578,762	28,766,605	72%	1,120	806	26,470,864	30,687,497	71%	1,130	798	26,216,968	30,016,811
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	65%	1,142	737	26,969,524	27,816,917	71%	1,113	786	28,695,975	29,864,164	55%	1,055	579	10,001,231	10,573,571
Holiday Inn Express® / Toluca	31%	785	246	11,428,065	14,442,644	41%	769	316	14,641,597	19,963,176	37%	779	291	13,480,508	14,731,172
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	43%	954	407	21,596,086	23,151,941	42%	904	383	20,266,167	21,187,236	38%	942	357	18,875,002	20,245,192
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	83%	907	749	41,098,525	54,849,548	80%	913	728	39,834,799	53,247,252	74%	836	615	33,697,163	46,141,380
Wyndham®[5] Casa Grande / Monterrey Valle	67%	844	565	40,969,266	58,703,018	52%	838	432	31,221,046	48,099,225	46%	804	369	26,674,637	37,989,033
Total Cartera de Adquisición	**60%**	**940**	**562**	**166,640,228**	**207,730,673**	**58%**	**938**	**545**	**161,130,452**	**203,048,550**	**52%**	**899**	**466**	**128,945,509**	**159,697,159**
Totales	**59%**	**955**	**563**	**498,986,156**	**550,068,988**	**55%**	**941**	**519**	**440,667,293**	**490,960,360**	**53%**	**893**	**477**	**395,444,902**	**434,831,596**

[1] TPD o Tarifa Promedio Diaria.
[2] Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
[3] Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos.
[4] 100 nuevos Cuartos se agregaron el 1 de enero de 2012.
[5] Esperamos cambiar de franquicia a una de IHG a mediados de 2014.

Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de nuestra Cartera Inicial nos ayudará a asegurar que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. A continuación se incluyen gráficas con las ubicaciones de los hoteles en nuestra Cartera Inicial:

Cartera de Aportación

Cartera de Adquisición

La siguiente tabla presente un resumen de los hoteles en nuestra Cartera Inicial por Entidad Federativa al 31 de diciembre de 2012:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera Inicial	Metros cuadrados	Ingresos anuales por Cuartos (000s)	% del total de ingresos anuales por Cuartos
Chihuahua	1	182	7.51%	8,765	35,969	7.21%
Jalisco	2	190	7.84%	13,857	51,548	10.33%
Estado de México	2	407	16.80%	27,552	60,281	12.08%
Nuevo León	3	619	25.55%	38,240	123,639	24.78%
Querétaro	1	178	7.35%	8,834	43,573	8.73%
Coahuila	2	407	16.80%	16,901	102,461	20.53%
Tamaulipas	1	145	5.98%	7,020	18,819	3.77%
Puebla	1	150	6.19%	16,579	41,099	8.24%
Quintana Roo	1	145	5.98%	11,725	21,596	4.33%
Total / Promedio	14	2,423	100%	149,473	498,986	100%

3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación).

Nuestra Cartera de Aportación consiste en 8 (ocho) propiedades localizadas en seis Entidades Federativas, a saber: Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas. Al 31 de diciembre de 2012, estas propiedades tenían una tasa de ocupación promedio agregada de 58.5% (cincuenta y ocho punto cinco por ciento) y un agregado promedio de Revpar de $563. Estos hoteles representan al 31 de diciembre de 2012 un total de aproximadamente 76,014 (setenta y seis mil catorce) metros cuadrados de área construida y un total de 1,613 (mil seiscientos trece) Cuartos (aproximadamente 66.6% de nuestra Cartera Inicial).

Propiedades que conforman nuestra Cartera de Aportación

La siguiente tabla presenta un resumen de los hoteles en nuestra Cartera de Aportación por entidad federativa al 31 de diciembre de 2012:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera Inicial	Metros cuadrados	Ingresos anuales por Cuartos (000s)	% del total de ingresos anuales por Cuartos
Chihuahua	1	182	11.3%	8,765	35,969	10.82%
Estado de México	1	280	17.4%	13,630	48,853	14.70%
Nuevo León	2	421	26.1%	20,863	82,670	24.87%
Querétaro	1	178	11.0%	8,834	43,573	13.11%
Coahuila	2	407	25.2%	16,901	102,461	30.83%
Tamaulipas	1	145	9.0%	7,020	18,819	5.66%
Total / Promedio	8	1,613	100%	76,013	332,346	100%

Las siguientes ocho propiedades conforman nuestra Cartera de Aportación:

Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado: Cuenta con 223 Cuartos y está ubicado sobre la Avenida Gonzalitos, a media cuadra del Centro Comercial Galerías Monterrey, a un lado de Plaza Real Monterrey y cerca de hospitales, con gran cantidad de restaurantes a la redonda, corporativos y compañías importantes de la ciudad, aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. Está localizado cerca de tres avenidas importantes: Avenida Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto, otorga acceso fácil a Nuevo Laredo al norte, Saltillo y Ciudad de México al oeste, Victoria y Tamaulipas al sur, Reynosa al este.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreo (m^2)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispado	Área de Construcción (m^2)	11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	223

Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**	**Año terminado el 31 de diciembre de, 2009**	**2008**
Tasa de ocupación	58%	51%	52%	53%	70%
Ingreso por Cuartos	39,887,981	34,678,209	38,363,896	39,995,302	51,351,895
Ingresos Totales	40,965,233	35,905,236	39,617,268	41,208,705	53,050,416
TPD	838	842	908	936	903
Revpar	489	426	471	491	629
Renta del Hotel	13,085,655	8,811,213	9,909,500	19,737,101	15,505,394
Razón de Conversión de Ingreso	32.8%	25.4%	25.8%	47.9%	30.2%

Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto: Cuenta con 227 Cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Internacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel "Holiday Inn Express" Saltillo Zona Aeropuerto y el restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Hoteles Prisma. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreno (m²)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Marzo 2002	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	227

Información financiera y operativa	Año terminado el 31 de diciembre de, 2012	2011	2010
Tasa de ocupación	59%	53%	54%
Ingreso por Cuartos	52,734,685	42,397,637	42,211,650
Ingresos Totales	53,665,189	43,445,656	43,119,372
TPD	1,071	973	951
Revpar	635	512	509
Renta del Hotel	18,263,287	12,481,371	14,315,700
Razón de Conversión de Ingreso	34.6%	29.4%	33.9%

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreo (m²)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Construcción (m²)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	227

Información financiera y operativa	2012	2011	2010	Año terminado el 31 de diciembre de, 2009	2008
Tasa de ocupación	59%	53%	54%	55%	70%
Ingreso por Cuartos	52,734,685	42,397,637	42,211,650	46,463,785	55,127,383
Ingresos Totales	53,665,189	43,445,656	43,119,372	47,439,242	56,707,374
TPD	1,071	973	951	1,010	943
Revpar	635	512	509	561	664
Renta del Hotel	18,263,287	12,481,371	14,315,700	15,784,484	23,146,400
Razón de Conversión de Ingreso	34.6%	29.4%	33.9%	34.0%	42.0%

Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial: Cuenta con 145 Cuartos y está ubicado en la Zona Industrial de Reynosa y aproximadamente a 5 minutos de las compañías y parques industriales relevantes en la ciudad. Adyacente al centro comercial Plaza Periférico y a aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Reynosa. Su ubicación es estratégica para la industria maquiladora, pues se encuentra en la zona más moderna de la ciudad y la vialidad facilita el traslado al Puente Internacional Anzaldúas. El hotel es cercano a la Cuenca de Burgos donde se explotan yacimientos de gas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreno (m²)	900.040
Ubicación	Reynosa Zona Industrial	Construcción (m²)	7,020.00
Inicio de Operaciones	Junio 2008	Pisos	11
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145

	Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	45%	34%	39%
Ingreso por Cuartos	18,818,940	15,153,203	17,822,587
Ingresos Totales	20,126,063	15,559,264	18,491,161
TPD	792	846	870
Revpar	355	286	337
Renta del Hotel	2,181,753	421,399	2,787,000
Razón de Conversión de Ingreso	11.6%	2.8%	15.6%

Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico: Cuenta con 178 Cuartos y está ubicado en el centro del distrito financiero de Querétaro, sobre el Boulevard Bernardo Quintana a solo 1.6 kilómetros de las principales empresas, a 3.2 kilómetros de atracciones importantes y a pocos pasos del Instituto Tecnológico de Monterrey y restaurantes locales. Para muchas empresas, de las industrias aeroespacial y automotriz como ejemplos, la ubicación geográfica de Querétaro (cercana a la ciudad de México y a la zona del Bajío) y su infraestructura son estratégicos

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreno (m²)	4,392
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Construcción (m²)	8,834.41
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	178

	Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	62%	48%	34%
Ingreso por Cuartos	43,573,085	33,472,173	13,347,907
Ingresos Totales	45,113,764	34,931,810	13,914,655
TPD	1,074	1,081	1,108
Revpar	669	515	375
Renta del Hotel	16,465,956	12,206,298	3,322,000
Razón de Conversión de Ingreso	37.8%	36.5%	24.9%

Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto: Cuenta con 180 Cuartos y está ubicado estratégicamente aproximadamente a 10 minutos del Aeropuerto de Saltillo y de plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, así como aproximadamente a 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn by Hilton® Zona Aeropuerto y el Restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Hoteles Prisma. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	5,000.281
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	8,642.56
Inicio de Operaciones	Julio 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180

	Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	70%	56%	54%
Ingreso por Cuartos	49,726,787	36,953,368	35,837,374
Ingresos Totales	51,013,057	37,892,205	36,842,196
TPD	1,084	1,008	1,018
Revpar	755	562	545
Renta del Hotel	20,094,222	13,341,340	13,469,300
Razón de Conversión de Ingreso	40.4%	36.1%	37.6%

Holiday Inn Express & Suites®, Ciudad Juárez-Las Misiones: Cuenta con 182 Cuartos, incluyendo 30 suites. El hotel posee una ubicación privilegiada dentro de la nueva Zona Dorada, a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocido centro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América. El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m^2)	4,891.718
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones	Construcción (m^2)	8,764.57
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	182

	Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	63%	63%	66%
Ingreso por Cuartos	35,969,108	37,008,400	38,285,389
Ingresos Totales	37,007,964	38,187,618	39,303,012
TPD	854	881	872
Revpar	540	557	576
Renta del Hotel	12,486,167	13,720,291	16,044,000
Razón de Conversión de Ingreso	34.7%	37.1%	41.9%

Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto: Cuenta con 280 Cuartos, incluyendo 42 suites. El hotel está situado dentro de un importante centro comercial y está ubicado aproximadamente a 5 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo López Mateos y de los principales parques industriales y plantas automotrices de Toluca y Lerma. Adicionalmente a su dinámica propia, el aeropuerto de Toluca es subsidiario del aeropuerto de la ciudad de México, especialmente para quienes residen o trabajan en la zona sur-poniente de dicha ciudad. El rápido desarrollo de Toluca se explica en buena medida por la cercanía al gran mercado de consumo de la ciudad de México, que constituye una ventaja competitiva de las industrias. Como capital de Estado, Toluca atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m²)	5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	13,630.00
Inicio de Operaciones	Octubre 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	280

	Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	49%	72%	79%
Ingreso por Cuartos	48,853,392	46,185,790	45,314,362
Ingresos Totales	50,356,161	47,359,959	47,257,011
TPD	968	969	877
Revpar	477	700	690
Renta del Hotel	20,802,723	20,133,157	21,279,600
Razón de Conversión de Ingreso	42.6%	43.6%	47.0%

Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto: Cuenta con 198 Cuartos, incluyendo 32 suites. El hotel está estratégicamente ubicado aproximadamente a tres minutos del Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo, rodeado de los principales parques industriales de la ciudad y aproximadamente a 25 minutos de un importante centro de convenciones de Monterrey. Además cuenta con fácil y rápido acceso a puntos de interés de la ciudad, restaurantes y centros comerciales. Los centros de investigación y desarrollo y la gran siderúrgica en Pesquería generan nueva demanda para los hoteles de la zona aeropuerto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m²)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	9,695.16
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	63%	50%	54%
Ingreso por Cuartos	42,781,950	33,688,061	35,316,227
Ingresos Totales	44,090,883	34,630,062	36,589,762
TPD	941	932	900
Revpar	590	466	489
Renta del Hotel	16,739,121	12,033,792	13,665,000
Razón de Conversión de Ingreso	39.1%	35.7%	38.7%

3.2.2 Adquisiciones potenciales de Inmuebles a ser Adquiridos con los Recursos Derivados de la Emisión (Cartera de Adquisición).

Esperamos expandir nuestra Cartera lo antes posible una vez concretada la Oferta mediante la adquisición de seis propiedades que conformarán nuestra Cartera de Adquisición. La contraprestación que pagaremos por dicha cartera será de aproximadamente $920'600,000.00 (novecientos veinte millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.). Estas propiedades están ubicadas en 5 (cinco) Entidades Federativas, a saber: Jalisco, Puebla, Estado de México, Nuevo León y Quintana Roo. Al 31 de diciembre de 2012 presentaron una tasa de ocupación promedio agregada de 59.8% (cincuenta y nueve punto ocho por ciento) y un promedio agregado de Revpar de $562.00 (quinientos sesenta y dos Pesos 00/100 M.N.). Asimismo, cuentan en conjunto con 810 (ochocientos diez) Cuartos (33.4% (treinta y cuatro punto cuatro por ciento) del total de Cuartos de nuestra Cartera Inicial) que generaron un 33.4% (treinta y tres punto cuatro por ciento) de ingresos por Cuartos generados por los hoteles en nuestra Cartera Inicial. Adicionalmente, consideramos que el espacio por desarrollar en algunas de estas propiedades nos dan la oportunidad de incrementar el ingreso en dos de los hoteles ya que anticipamos que serán agregados 100 (cien) Cuartos en el hotel Holiday Inn Express® Guadalajara y 61 (sesenta y un) Cuartos en el hotel Holiday Inn Express® Playa del Carmen en el 2014. Consideramos que estas propiedades van a complementar nuestra Cartera de Aportación al reforzar la diversificación geográfica, afiliación a franquicias e industrial de nuestra Cartera. La adquisición de estas propiedades está sujeta a ciertas condiciones y no podemos asegurar que llevaremos a cabo su adquisición.

Propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestras propiedades que integrarán la Cartera de Adquisición al 31 de diciembre de 2012:

Estado	No. de Propiedades	Total Cuartos [1]	% de Cuartos en Cartera de Adquisición	Construcción (m^2)	Ingreso por Cuarto Anual (000s)	% del Ingreso Total Anual por Cuarto
Jalisco	2	190[2]	23.5%	13,857	51,548	30.93%
Estado de México	1	127	15.7%	13,922	11,428	6.86%
Nuevo León	1	198	24.4%	17,377	40,969	24.59%
Quintana Roo	1	145[3]	17.9%	11,725	21,596	12.96%
Puebla	1	150	18.5%	16,579	41,099	24.66%
Total / Promedio	6	810	100%	73,460	166,640	100.00%

[1] Al 31 de diciembre de 2012.

[2] 290 Cuartos se esperan tener disponibles a principios de 2014.

[3] 206 Cuartos se esperan tener disponibles a principios de 2014.

Los siguientes seis hoteles conforman nuestra Cartera de Adquisición:

Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico: Este hotel cuenta con 90 Cuartos y está ubicado en la Avenida Juárez en el centro cultural e histórico de Guadalajara. Está muy cerca de diversas atracciones incluyendo la Catedral de Guadalajara, la Expo de Guadalajara, centro industrial, centro joyero y negocios locales. El hotel esta aproximadamente a 15 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla. Su céntrica ubicación, entre la Avenida Corona y la calle Arsenal, permite el acceso a la ciudad entera y está a unas cuadras de la Calzada Independencia. Asimismo, está ubicado a dos cuadras de la Avenida 16 de septiembre.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn & Suites®	Terreno (m^2)	1,018
Ubicación	Guadalajara-Centro Histórico	Construcción (m^2)	5,500
Inicio de Operaciones	Junio 1997	Pisos	7
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	90

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	69%	72%	71%
Ingreso por Cuartos	24,578,762	26,470,864	26,216968
Ingresos Totales	28,766,605	30,687,497	30,016,811
TPD	1,084	1,120	1,130
Revpar	746	806	798

Holiday Inn Express® Guadalajara UAG: Este hotel cuenta con 100 Cuartos y está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	3,515
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción (m^2)	8,357
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	100[(1)]

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	65%	71%	55%
Ingreso por Cuartos	26,969,524	28,695,975	10,001,231
Ingresos Totales	27,816,917	29,864,164	10,573,571
TPD	1,142	1,113	1,055
Revpar	737	786	579

[(1)] 200 Cuartos en total se espera tener a principios de 2014.

Wyndham® Casa Grande[(1)], Monterrey Valle: Este hotel cuenta con 198 Cuartos y está ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas en la Zona Valle de Pedro Garza García, aproximadamente a 6 kilómetros del centro de Monterrey en el corazón del área metropolitana. Este hotel brinda accesos convenientes a atracciones populares como la Arena Monterrey y el Parque Ecológico Chipinque (parque natural que ofrece 36 kilómetros de pistas para correr, un bosque de pinos y robles así como vistas a la ciudad). El área está completamente rodeada de montañas de la Sierra Madre. Este hotel es presenta un lugar ideal para reuniones y eventos ya que está localizado aproximadamente a 15 minutos de centros de convención.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham®[1] Casa Grande	Terreno (m²)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m²)	17,377
Inicio de Operaciones	Marzo 2005	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	67%	52%	46%
Ingreso por Cuartos	40,969,266	31,221,046	26,674,637
Ingresos Totales	58,703,018	48,099,225	37,989,033
TPD	844	838	804
Revpar	565	432	369

[1] Esperamos cambiar la franquicia a una de IHG en este hotel una vez que termine la actual a mediados de 2014.

Holiday Inn Express® Toluca: Este hotel cuenta con 127 Cuartos y está ubicado a sólo aproximadamente 5 kilómetros del aeropuerto internacional Licenciado Adolfo López Mateos. Está estratégicamente ubicado cerca de diversos negocios, incluyendo empresas importantes en Toluca lo que lo hace ideal para viaje de negocios. Esta área es bien conocida por los diversos museos tales como el museo de Historia y Antropología así como Bellas Artes. Cosmovitral, un taller al aíre libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	4,354
Ubicación	Toluca	Construcción (m²)	13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos	4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	127

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	31%	41%	37%
Ingreso por Cuartos	11,428,065	14,641,597	13,480,508
Ingresos Totales	14,442,644	19,963,176	14,731,172
TPD	785	769	779
Revpar	246	316	291

Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Este hotel cuenta con 145 Cuartos y está ubicado cerca de la playa en Playa del Carmen y próximo a parques temáticos como Xcaret, Xplor y Xel Há. La Quinta Avenida y el centro de Playa del Carmen también están cerca del hotel lo cual ofrece entretenimiento para toda la familia. El parque temático de

Xcaret, uno de los parques de mayor renombre en México, está aproximadamente a 3 kilómetros del hotel. Asimismo, está ubicado cerca de numerosos negocios y de la Avenida Juárez.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	10,454	
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m²)	11,725	
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145 [(1)]	

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	43%	42%	38%
Ingreso por Cuartos	21,596,086	20,266,167	18,875,002
Ingresos Totales	23,151,941	21,187,236	20,245,192
TPD	954	904	942
Revpar	407	383	357

[(1)] 206 Cuartos totales se espera que estén disponibles a principios de 2014.

Holiday Inn® Puebla-La Noria. Este hotel cuenta con 150 Cuartos y está ubicado en el Circuito Interior Juan Pablo II La Noria, cerca de centros de entretenimiento e industriales en Puebla. Está situado en un área urbana lo que lo hace ideal para explorar Puebla y sus cercanías. UNESCO ha nombrado Puebla como un lugar de herencia mundial debido a sus múltiples lugares históricos y culturales. El hotel está ubicado aproximadamente a 25 kilómetros del aeropuerto internacional Hermanos Serdán. Las atracciones locales incluyen El Parian y el volcán más pequeño del mundo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2012:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	5,110
Ubicación	Puebla-La Noria	Construcción (m²)	16,579
Inicio de Operaciones	Agosto 2006	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	150

	Año terminado el 31 de diciembre de 31,		
Información financiera y operativa	**2012**	**2011**	**2010**
Tasa de ocupación	83%	80%	74%
Ingreso por Cuartos	41,098,525	39,834,799	33,697,163
Ingresos Totales	54,849,548	53,247,252	46,141,380
TPD	907	913	836
Revpar	749	728	615

3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Desempeño de los Activos.

Ver sección "*3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación).*" del presente Prospecto.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del período.

Respecto a la Cartera Inicial, ver sección "*3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación).*" del presente Prospecto. Respecto a la Cartera de Adquisición ver sección "*3.2.2. Adquisiciones potenciales de Inmuebles a ser Adquiridos con los Recursos Derivados de la Emisión (Cartera de Adquisición).*" del presente Prospecto.

Garantía sobre los activos.

Pretendemos que los inmuebles de la Cartera de Aportación sean aportados sin gravamen.

Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

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

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.

Grado de Concentración de los activos.

Ver sección "*3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación).*" del presente Prospecto.

3.3 Contratos y Acuerdos.

3.3.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción

Somos un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso y operación hotelera, nuestra fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012 y llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, P. 17 Lomas de Chapultepec, 11000 México, Distrito Federal. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores.

Exclusivamente para el caso que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 y 224 de la LISR, les sea permitido a estos fideicomisos el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje, entonces el Fideicomiso podrá celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Nuestro objetivo es proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital. Tenemos la intención de lograr este objetivo mediante la construcción, desarrollo y adquisición selectiva de una cartera diversificada de Bienes Inmuebles de alta calidad y buena ubicación en México.

Recibimos ingresos principalmente del arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento. El impacto potencial a nuestros ingresos depende de la ocupación de los mismos y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores. Con el fin de calificar como una FIBRA, debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenernos organizados como fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en inmuebles; (iii) nuestros Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al

arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente debemos distribuir al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores.

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles. Tenemos el propósito de adquirir selectivamente una cartera de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines de nuestro Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de nuestras propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines de nuestro Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo nuestro proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado nuestro Fideicomiso, y (xi) darle acceso a nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Representante Común a cualquier información relacionada con nosotros y con nuestro Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, al Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Administrador, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

Podremos ser destituidos como fiduciarios por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario.

3.3.2 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso:

"...

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

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

b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.

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

d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.

e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.

f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a. Con la Aportación Inicial;
b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
c. Con los Derechos de Arrendamiento;
d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
h. Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;
i. En su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
j. En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;
k. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir

ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;

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

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

y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el

Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

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

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

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

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

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

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

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

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

derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

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

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

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

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

ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

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

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

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

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

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

6.1 *Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, salvo tratándose de la primera Emisión, en cuyo caso la facultad corresponde al Comité Técnico. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.*

6.2 *Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los*

CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 *Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.*

6.4 *Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.*

6.5 *Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:*

a. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.*

b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*

c. *Los CBFIs serán no amortizables.*

d. *Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.*

e. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Asesor, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.*

f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

…

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la

convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

(vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

(viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

(ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

(xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

...

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que éstas determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

...

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*

e. *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*

f. *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;*

g. *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*

h. *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*

i. *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:*

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

j. *Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Asesor, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

k. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

o. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

p. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Rembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y

q. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:

A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

…

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

26.1 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la

obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

b) *Será responsabilidad del Asesor o Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;*

c) *Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;*

d) *El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.*

e) *El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;*

f) *El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.*

g) *Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

h) *Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2012. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.*

i) *Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados que fueron aportados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Bien Inmueble Aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Bienes Inmuebles, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

26.9Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen.

…

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los Tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o

derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados.

30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1. Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 89% de los CBFIs en circulación.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Asesor inicial. Una vez que (i) el Asesor inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 11% de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Asesor, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.

…"

Previamente a la Oferta, celebramos el Contrato de Administración con el Administrador, el Contrato de Asesoría con el Asesor, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios.

3.3.3 Contrato de Asesoría

A continuación se incluye los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad*	Puesto
Víctor Zorrilla Vargas	59	Presidente y CEO
Joel Zorrilla Vargas	50	Director de Operaciones
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	55	Director de Finanzas

*Al 31 de diciembre de 2012.

De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor será responsable entre otras cosas, de la consulta y asesoría en la planeación de largo plazo y nos asistirá en la implementación de decisiones importantes incluyendo sin limitar, lo siguiente:

(i) La asesoría y recomendación respect al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas por nosotros consistente con nuestros objetivos y políticas de inversión;

(ii) La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de nuestras propiedades;

(iii) La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de 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;

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) 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;

(vii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(viii) 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;

(ix) 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;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

(xiii) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal,

administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;

(xiv) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas bajo los Contratos de Arrendamiento;

(xv) Recomendar la ejecución de obras de mantenimiento, reparaciones, mejoras estructurales y gastos de capital; y

(xvi) En general llevar a cabo todas las actividades necesarias para prestar los servicios bajo el Contrato de Asesoría, excluyendo aquellas responsabilidades delegadas a nuestro Administrador bajo el Contrato de Administración.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento).

Dicha contraprestación será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre, el importe de pago será instruido por escrito por el Administrador al Fiduciario. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la contraprestación anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la contraprestación anual, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda el monto que se calcule como contraprestación anual, el Asesor deberá devolver el monto excedente al Fideicomiso, en efectivo.

En adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor cobrará una comisión base del 1.5% (uno punto cinco por ciento) sobre el precio de adquisición o aportación de los activos adquiridos o contribuidos al Patrimonio del Fideicomiso (la "Comisión Base") más una comisión incentivo igual a la Comisión Base (la "Comisión Incentivo") que será pagadera siempre y cuando el Valor Implícito del Inmueble (EBITDA (UAFIDA) de los doce meses de la propiedad a ser adquirida/contribuida entre el *Cap Rate* estimado para los siguientes doce meses de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) sea al menos 5% (cinco por ciento) mayor que el valor de adquisición (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. La Comisión Incentivo podrá ser pagada no obstante no se cumplan las condiciones anteriores siempre que (i) se cuente con la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, contando con el voto favorable de la mayoría de los Miembros

Independientes y (ii) se trate de inmuebles con alto valor estratégico. En el supuesto que estas actividades se realicen con Tenedores Relevantes, ésta comisión no se causará en la proporción en que los Tenedores Relevantes sean propietarios de los bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso o contribuidas a su patrimonio. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de los Tenedores Relevantes estarán sujetas a las políticas del Fideicomiso relativas a operaciones con partes relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de desarrollo de proyectos de hoteles nuevos, por la realización de actividades para tal fin, nuestro Asesor cobrará, en lugar de la comisión antes mencionada, los honorarios que para tal fin acuerden las partes previo al inicio de actividades del primer proyecto.

Finalmente y solamente en el caso de que los Bienes Inmuebles no sean arrendados a Personas Relacionadas con los Tenedores Relevantes, el Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Las partes acuerdan que en relación a los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario podrá retener hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación del Asesor establecida en el Contrato de Asesoría, en caso que el Arrendatario respectivo no cubra el monto total de la Renta conforme a cualesquiera de dichos Contratos de Arrendamiento; por lo que el Asesor, de ser el caso, aplique dichos recursos al pago del importe de la Renta de que se trate. Dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el gestor hotelero no es el Gestor Hotelero o si el Arrendatario no es afiliado nuestro. Ver "*Factores de Riesgo - Nuestro derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que debemos pagar a nuestro Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros*" del presente Prospecto.

El Contrato de Asesoría, tendrá 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 se establece en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

a. Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles; y

b. Si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

3.3.4 Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador será 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, lo siguiente:

(i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;

(ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;

(iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;

(iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;

(v) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;

(vi) 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;

(vii) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro 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;

(viii) 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;

(ix) Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y

(x) 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.

El Administrador contará inicialmente con aproximadamente 40 empleados, además de su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, más el 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito del Administrador.

El Contrato de Administración, tendrá 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 se establece en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo 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.

3.3.5 Contratos de Arrendamiento

De conformidad con los Contratos de Arrendamiento, arrendaremos los ocho hoteles que conforman nuestra Cartera de Aportación a Hotelera Saltillo y los seis hoteles restantes de nuestra Cartera Inicial a Prisma Torreón, ambas sociedades son actualmente subsidiarias de Hoteles Prisma y, una vez completadas nuestras Transacciones de Formación, serán propiedad en no menos del 51.0% (cincuenta y un por ciento) de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya. No obstante que esperamos arrendar todos los hoteles que adquiramos en el futuro a Hotelera Saltillo o a Prisma Torreón, podríamos arrendarlos a un tercero si lo consideramos sea benéfico para los Tenedores. Nuestro Administrador se ocupará de vigilar y tendrá facultades para rechazar la contratación de empleados clave en los Arrendatarios. Las propiedades serán arrendadas únicamente con el propósito de llevar a cabo actividades hoteleras y otorgar

servicios de hotelería, restaurante, bar y salas de juntas, entre otros, de conformidad con los estándares de Hampton Inn by Hilton®, Holiday Inn®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites® y, potencialmente, otras franquicias.

De conformidad con los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios nos pagarán una renta mensual la cual será mayor para compensar aumentos en honorarios por administración pagados por nosotros al Administrador por su desempeño respecto al mantenimiento requerido en todas nuestras propiedades que lo que sería si dichas actividades de mantenimiento las realizaran los Arrendatarios. La renta mensual se compone de un componente fijo y uno variable. El componente fijo incluye (i) un monto mensual por habitación; y (ii) en caso de que el hotel cuente con restaurante, bar y salones de eventos, un monto por alimentos y bebidas. El componente variable incluye: (i) una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Habitaciones" (como se define en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomará en consideración los siguientes elementos: (x) el Revpar; (y) el número de Cuartos Disponibles en el hotel; y (z) el tipo de hotel de que se trata)) por los ingresos que por concepto de renta de las habitaciones disponibles obtenga la Arrendataria de forma mensual; y (ii) en caso de que el hotel cuente con restaurante, bar y salones de eventos, una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Alimentos y Bebidas" (como se define en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomará en consideración los siguientes elementos: (x) el "Cheque Promedio"; (y) el ingresos total por alimentos y bebidas; y (z) el ingreso total derivado de la renta de salones)) por los ingresos que por concepto de alimentos y bebidas obtenga la Arrendataria de forma mensual. El "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" se establecen en las Tablas de Arrendamientos respectivos. De conformidad con los Contratos de Arrendamiento, el "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" serán revisados cada 3 (tres) años y podrán ajustarse cuando existan circunstancias económicas y de mercado que así lo ameriten, por mutuo acuerdo de las partes en el Contrato de Arrendamiento.

Las cantidades mencionadas respecto al componente fijo anterior se ajustarán anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor; los factores mencionados respecto al componente variable se ajustarán anualmente para reflejar el impacto de dicho incremento y, en su caso, para reflejar cambios en los costos derivados de variaciones diferentes al incremento mencionado tales como servicios de agua, de energía, transmisión de voz y datos y/o por cambio de estándares y/o costo de los servicios y/o pago de regalías del franquiciante y/o cambios en la estructura de costos de la comercialización del hotel, gastos relativos al personal u otros operacionales y administrativos. En todo caso, de conformidad con el Fideicomiso las partes en el Contrato de Arrendamiento respectivo, de común acuerdo, revisarán anualmente las cantidades y factores mencionados, para lo cual se requiere autorización de nuestro Comité Técnico y contando con la mayoría de los Miembros Independientes.

Finalmente, en el caso de los eventos que se mencionan a continuación, se ajustarán por evento y de acuerdo a la voluntad de las partes en el Contrato de Arrendamiento: (i) siniestros; (ii) daño a maquinaria y equipo relevante; y (iii) otros gastos extraordinarios.

Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el mantenimiento del Bien Inmueble estará a cargo y será responsabilidad de nuestro Administrador.

Será responsabilidad del Arrendatario llevar a cabo por su cuenta y orden el reemplazo, adquisición de todos aquellos activos que sean necesarios para la correcta operación y funcionamiento del inmueble y/o que sean indicados por el franquiciante de la marca con base en las inspecciones que lleve a cabo y/o por cambio de sus estándares de equipamiento y servicio.

El Arrendatario en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, deberá contratar y mantener en vigor durante toda la vigencia del mismo una póliza de seguro por responsabilidad civil por daños a terceros con la cobertura suficiente que requiera el franquiciante de la marca, incluyendo protección por responsabilidad civil conforme al derecho del país de residencia de cualquier reclamante extranjero o conforme a demanda del tribunal extranjero (demandas provenientes del extranjero), y cuya protección ampare tanto al Arrendatario como a la arrendadora.

El Contrato de Arrendamiento tendrá una duración de conformidad con el plazo máximo que permita cada legislación estatal aplicable.

Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, mediante aviso por escrito a la otra parte con cuando menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha en que deba tener efecto la terminación.

3.3.6 Contrato de Gestión Hotelera

Esperamos que cada uno de los Arrendatarios celebre un Contrato de Gestión Hotelera con un Gestor Hotelero.

De conformidad con el Contrato de Gestión Hotelera el Gestor Hotelero deberá ser responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero prestará los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble que corresponda a nombre y por cuenta del Arrendatario, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

A continuación se incluye los nombres, edad y puesto de los directivos del Gestor Hotelero:

Nombre	Edad*	Puesto
Víctor Zorrilla Vargas	59	Presidente y CEO
Joel Zorrilla Vargas	50	Director de Operaciones
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	55	Director de Finanzas

*Al 31 de diciembre de 2012.

De conformidad con el Contrato de Gestión Hotelera, el Gestor Hotelero cobrará honorarios en base a ingresos netos y el equivalente al 10% de la utilidad bruta de operación generada por el hotel en cuestión durante el ejercicio fiscal de que se trate.

El Contrato de Gestión Hotelera, tendrá una vigencia de 10 (diez) años y se renovará 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 seis (6) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Gestión Hotelera.

3.3.7 Contrato de prestación de servicios entre el Arrendatario y el Administrador

Nuestro Administrador deberá celebrar un contrato marco de prestación de servicios inmobiliarios con los Arrendatarios respecto a los Bienes Inmuebles a efecto de prestar diferentes servicios relativos a la administración, mantenimiento, inspección y corrección vinculados con la operación de los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso. En el adendum respectivo se establecerá el alcance y los términos específicos de los servicios que deberán ser prestados a efectos de poder cumplir con los mayores estándares posibles atendiendo a las características y situación específica de cada Bien Inmueble.

De conformidad con el contrato mencionado, nuestro Administrador llevará a cabo, sin limitar, los siguientes servicios:

(i) Vigilar que la entrega de la posesión física y jurídica de los Bienes Inmuebles, se lleve a cabo conforme se establezca en el Contrato de Arrendamiento respectivo.

(ii) Vigilar que el los Bienes Inmuebles se destinen exclusivamente a la actividad y otorgamientos de servicios de hotel, restaurante, bar, salas de juntas y siempre bajo los estándares de la marca que corresponda.

(iii) Verificar los cálculos que se realicen a efectos de determinar el monto de la renta mensual pactada en términos de lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento respectivo.

(iv) Cerciorarse que el Arrendatario no realice modificación alguna en el inmueble que altere de cualquier forma su naturaleza, características de uso, ni varié la forma de las edificaciones con que cuente, sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario.

(v) Vigilar, al término de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento o su prórroga o, en su caso, al momento en que la vigencia de dicho contrato sea declarada vencida anticipadamente, la desocupación y entrega del Bien Inmueble al

Fiduciario en las mismas buenas condiciones en que fue recibido, salvo por el desgaste por el uso normal del mismo y paso del tiempo.

(vi) Vigilar que el Arrendatario no subarriende el Bien Inmueble.

(vii) En general, vigilar el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del Arrendatario y del Fiduciario que deriven de los Contratos de Arrendamiento.

(viii) Vigilar que todas y cada una de las obligaciones del Gestor Hotelero de que se trate conforme al Contrato de Gestión Hotelera respectivo, se cumplan.

(ix) Vigilar que el Gestor Hotelero lleve libro y registros completos de contabilidad que reflejen los resultados de las operaciones de los Bienes Inmuebles, sobre una base consolidada, de conformidad con principios de (IFRS) y consistentemente aplicados en los Estados Unidos Mexicanos.

(x) Vigilar el cumplimiento del contrato de licencia de uso de marcas que celebre el Cliente con la franquiciante de que se trate.

(xi) Proporcionar toda clase de consultoría a efectos de eficientar y facilitar el cumplimiento de obligaciones.

(xii) Cualquier otra para efectos de explotar, reconstruir, mejorar los Bienes Inmuebles, siempre con estricto apego al cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme a los contratos que el mismo tenga celebrados y sin perjuicio del patrimonio del Fiduciario.

Por la prestación de los servicios conforme a este contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar los honorarios que se establezcan en el adendum respectivo conforme a los servicios para los cuales sea contratado.

3.3.8 Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2012, Hoteles Prisma tenía afiliaciones con las siguientes marcas hoteleras internacionales de franquicias, mismas que esperamos seguir teniendo: Hampton Inn by Hilton® y Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® by IHG. Para el caso de Hilton® se celebra un contrato de licencia y para el caso de Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® by IHG es un contrato de franquicia. Para fines de este apartado denominaremos a ambos como los "Contratos de Franquicia".

Hampton Inn by Hilton®

Hoteles prisma es propietario de cuatro hoteles Hampton Inn by Hilton® en México, cada uno de los cuales integraran nuestra Cartera Inicial. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios en Norte América. Hilton® tiene aproximadamente 650,000 Cuartos a lo largo de más de 3,900 hoteles en noventa países; con aproximadamente 1,700 hoteles de la marca Hampton Inn by Hilton®. Estos hoteles

otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un desayuno caliente de cortesía (*On the House*®), internet de alta velocidad de cortesía en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía "*Hampton Inn® 100% satisfaction guarantee*".

Como licenciatario, Hoteles Prisma tiene un contrato de licencia con una de las empresas subsidiarias de Hilton® para cada una de las propiedades con una vigencia de 5 hasta 17 años. Este tipo de contrato requiere que el licenciatario, en este caso, Hoteles Prisma, posea la propiedad en el que el desarrollo del hotel está siendo planeado o haya celebrado un contrato de arrendamiento por el mismo periodo que la licencia. Hoteles Prisma solicita la licencia directamente a Hampton Inns International Franchise LLC, la cual tiene su oficina central en los Estados Unidos. Hampton Inns International Franchise LLC otorga una licencia con una vigencia por hasta 22 años, generalmente con anterioridad al desarrollo del nuevo hotel. Consecuentemente, el término de la vigencia inicia en la fecha de celebración del contrato de franquicia. El proyecto tarda aproximadamente 2 años en concluir y continúa por otros 20 años con el hotel en operación. Las licencias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2022
Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial	Octubre 2028
Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico	Febrero 2030

Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®

Hoteles Prisma actualmente es propietaria de cuatros hoteles Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®, los cuales fueron otorgados en franquicia por IHG y fueron los primeros en México bajo la nueva imagen de la marca, cada uno de los cuales formará parte de nuestra Cartera Inicial. IHG® tiene aproximadamente 645,000 Cuartos a lo largo de más de 4,400 hoteles en más de cien países. Con aproximadamente 2,000 hoteles, la marca Holiday Inn Express® se caracteriza por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una cómoda estancia ya sea de negocios o de placer. El hotel ofrece desayuno gratis y habitaciones cómodas.

Hoteles Prisma tiene un contrato de franquicia con IHG por cada propiedad con una vigencia de hasta 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Hoteles prisma solicita la franquicia directamente a IHG, quien tiene oficinas en Guadalajara, Jalisco, México. Hoteles Prisma solicita la franquicia cuando el nuevo hotel está aún siendo planeado, y el contrato se celebra en ese momento. Sin embargo, la vigencia de la franquicia inicia a la apertura al público del hotel. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2018
Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez las Misiones	Agosto 2018

Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto	Octubre 2018
Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto	Enero 2019

De conformidad con los contratos de licencia para el caso de Hampton Inns International Franchise LLC y contratos de franquicia para el caso de IHG® no se conceden exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble como se hizo constar al inicio del proyecto. Para ambos casos, Hilton® e IHG®, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y practicas estandarizadas, que incluyen lo siguiente:

- Pagar el franquiciante todos los montos acordados, como las regarías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente y otros a la brevedad.
- 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 establecido 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 ambos casos, Hampton Inns International Franchise LLC e IHG®, de conformidad con la política de la licenciante o franquiciante, tanto el contrato de licencia como el de franquicia no son renovables a su terminación y el licenciatario o franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Esperamos, pero no podemos garantizar que, contaremos con todas las aprobaciones necesarias para permitir a los hoteles que conformas nuestra Cartera Inicial sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

En ambos casos, Hampton Inns International Franchise LLC e IHG® , el franquiciante o licenciante otorgan una variedad de beneficios al franquiciatario o licenciatario, 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 con los que nuestros arrendatarios, como franquiciatarios, deberán cumplir. Los contratos de licencia o franquicia obligan a nuestros Arrendatarios a cumplir con los requerimientos y estándares de nuestros licenciantes o 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 Arrendatario, 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 una de los contratos de licencia y contratos de franquicia existentes para los hoteles que formarán parte de nuestra Cartera Inicial requieren que paguemos una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles y, en ciertos hoteles de Servicio Completo, de los ingresos por alimentos y bebidas. Adicionalmente, debemos pagar tarifas por publicidad, reservación u otros programas, que varían de entre el 0.4% y 4.3% del ingreso bruto por habitación. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir que renovemos la habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

El contrato de franquicia para el caso de IHG® y el contrato de licencia para el caso de Hampton Inns International Franchise LLC establecen la terminación anticipada por parte del licenciante o 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. El Arrendatario de cada hotel que es el franquiciatario o licenciatario, es responsable de llevar a cabo todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante ; sin embargo, estamos obligados a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Además, muchos de nuestros contratos de franquicia y contratos de licencia conceden al franquiciatario o licenciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario o licenciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor Hotelero.

Derechos de Preferencia con respecto a las propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a nuestra Cartera de Aportación

Derechos de Preferencia

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta,

de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Tenedores Clave a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) 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.

Asimismo, de conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derecho de Reversión

Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestra Cartera de Aportación, se procederá conforme a lo siguiente:

i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su

vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refieren estos párrafos y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya nuestro Comité Técnico.

Asuntos Ambientales

Nuestras operaciones en relación a los hoteles de la Cartera de Aportación en materia ambiental están sujetas 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, nuestras 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, consideramos que estamos 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 de nuestra Cartera de Aportación y/o estamos en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

No obstante, como parte de nuestras operaciones, periódicamente debemos realizar las gestiones necesarias para mantener vigente el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable a cada uno de los hoteles de la Cartera de Aportación.

Finalmente, en la actualidad no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de nosotros en materia ambiental en relación con los hoteles de la Cartera de Aportación.

Seguros

Al término de la Oferta y nuestras transacciones de formación, consideramos que todas las propiedades de nuestra Cartera Inicial estarán debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Antes de consumar nuestras transacciones de formación, asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las propiedades que comprenden nuestra 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:

RC - Responsabilidad Civil		
GMX - Grupo Mexicano de Seguros		
Ubicación	No. Póliza	Vigencia

MTYGA Hampton Inn by Hilton® Galerías Obispado	MD-HOT-1101009-000-04	31 Dic 2011 - 31 Dic 2012
SLWHA Hampton Inn® Saltillo Aeropuerto	MD-HOT-1101035-000-04	26 Febrero 2012 - 26 Febrero 2013
TRCHA Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías	MD-HOT-1101059-000-04	12 Abril 2012 - 12 Abril 2013
REXHA Hampton Inn® Reynosa	MD-HOT-1101075-000-04	1º Mayo 2012 - 12 Mayo 2013
SLWZO Holiday Inn Express® Saltillo Aeropuerto	MD-HOT-1101098-000-04	30 Junio 2012 - 30 Junio 2013
JUAZO Holiday Inn Express & Suites® Juárez Las Misiones	MD-HOT-1101115-000-04	20 Agosto 2012 - 20 Agosto 2013
QROHT Hampton Inn® Querétaro	MD-HOT-1101435-000-02	25 Mayo 2012 - 25 Mayo 2013
TLUZO Holiday Inn Express & Suites® Toluca Aeropuerto	MD-HOT-1101137-000-03	20 Octubre 2011 - 20 Octubre 2012
MTYZO Holiday Inn Express® Monterrey Aeropuerto	MD-HOT-1101181-000-03	15 Enero 2012 - 15 Enero 2013

Fuente: Hoteles Prisma.

Daños - Todo Riesgo	
Compañía:	RSA Royal & Sun Alliance de México
No. Póliza	300001366/3
Vigencia:	17 de Julio 2012 - 17 de Julio 2013
Ubicaciones:	MTYGA Hampton Inn® Galerías
	SLWHA Hampton Inn® Saltillo Aeropuerto
	TRCHA Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías
	REXHA Hampton Inn® Reynosa
	SLWZO Holiday Inn Express® Saltillo Aeropuerto
	QROHT Hampton Inn® Querétaro
	TLUZO Holiday Inn Express & Suites® Toluca Aeropuerto
	MTYZO Holiday Inn Express® Monterrey Aeropuerto
	RESTAURANTE SALTILLO - Hot Pepper
	OFICINAS CENTRALES

Fuente: Hoteles Prisma.

Requerimientos de Capex

Necesitaremos hacer ciertos gastos de Capex en los hoteles de nuestra Cartera Inicial en el futuro, incluyendo gastos en relación con el cambio de franquicia en uno de los hoteles de la Cartera de Adquisición así como gastos para añadir 161 Cuartos en dos propiedades de la Cartera de Adquisición. Estos gastos podrían ser del tipo requerido de tiempo en tiempo por hoteles en general y según sean requeridos por los franquiciantes,

los cuales llevan a cabo revisiones de calidad periódicas y podrían requerirnos hacer ciertas renovaciones o mejoras para mantener la afiliación.

3.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Ver sección "*4.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales*" del presente Prospecto.

3.5 Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones

a) Plan de Negocios

Nuestra visión es convertirnos en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

Nuestra misión consiste en construir, adquirir y desarrollar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que, a través del Gestor Hotelero, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance de nuestro modelo de negocios. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por arrendamiento y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

Nuestra estrategia descansa en tres ejes: en primer lugar, elevar la rentabilidad de nuestras propiedades. En segundo lugar, adquirir propiedades con alto potencial de generación de valor y por último, desarrollar propiedades en mercados con un alto potencial de crecimiento.

- **Elevar la rentabilidad de nuestras propiedades**. La rentabilidad de nuestras propiedades depende esencialmente de los ingresos que derivan de los Contratos de Arrendamiento. Dichos Contratos de Arrendamiento nos permiten capturar los beneficios que se desprenden de una mayor ocupación, de tarifas más elevadas y de una estructura de costos de operación más eficiente. Por el lado de la ocupación, consideramos que la recuperación del mercado que atendemos con las propiedades de nuestra Cartera de Aportación está ligada al desempeño del sector manufacturero y minero de nuestro país. Pensamos que las tendencias macroeconómicas son propicias para un desempeño favorable en los próximos años. Ello deberá traducirse en tasas de ocupación que crecerán gradualmente.

Por su parte, en el caso de nuestra Cartera de Adquisición, estamos incorporando a la FIBRA propiedades cuyo desempeño se compara desfavorablemente con el de las propiedades en la Cartera de Aportación. Consideramos que al reconvertir esas

propiedades a las marcas internacionales bajo las cuales se operan nuestros Bienes Inmuebles, así como al ponerlas bajo la administración de un Gestor Hotelero aprobado, será posible elevar sus tasas de ocupación.

Del lado de las tarifas que los usuarios pagan por su estancia en nuestras propiedades, consideramos que existe una oportunidad adicional de crecimiento. A nuestro juicio, las tarifas de servicios de alojamiento temporal en el segmento de negocios se encuentran rezagadas respecto del INPC y respecto de los precios que los viajeros pagan por servicios comparables en otros países de Latinoamérica. Consideramos que los precios en nuestro segmento de negocios convergerán gradualmente a las referencias aludidas lo cual hace razonable pensar que puedan incrementarse a tasas ligeramente por encima de la inflación en el corto y medio plazos.

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, vemos la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala del Gestor Hotelero. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento, la FIBRA tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa de dichas economías. En nuestra opinión, las propiedades que adquiramos y que sean reconvertidas a los estándares de operación a los que se ciñe nuestra Cartera de Aportación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de nuestros Tenedores.

- **Llevar a cabo adquisiciones de propiedades con potencial de creación de valor**. La FIBRA, con la ayuda de nuestro Asesor, llevará a cabo adquisiciones de bienes inmuebles que tengan una ubicación atractiva, un elevado potencial de crecimiento y que sean adaptables a la forma de operación de nuestras propiedades originales.

El énfasis de nuestras adquisiciones será en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya tenemos presencia pero donde la combinación de propiedades nos permita generar economías de escala. Consideramos que el personal del Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora así como detonar las multicitadas economías de escala del lado de los costos y gastos.

Por su parte, consideramos que resultará idóneo reconvertir las propiedades que adquiramos hacia las marcas internacionales como las que actualmente utilizan nuestras propiedades. Esperamos que al incorporarlas a las plataformas de comercialización que tenemos será posible incrementar con rapidez sus ventas con el consiguiente efecto acelerado sobre su rentabilidad.

- **Fuentes de recursos para nuestras inversiones**. La FIBRA llevará a cabo sus inversiones con recursos provenientes de créditos, de aumento sucesivos de capital así como de la reinversión de parte del efectivo distribuible de conformidad con los límites que establecen las disposiciones fiscales para este tipo de fideicomisos. Es nuestra intención acudir preponderantemente a los mercados listados de deuda y de CBFIs, sin perjuicio de que podamos contar con fuentes alternativas que nos permitan optimizar el perfil financiero de la FIBRA.

- **Mecanismos de toma de decisiones para nuestras inversiones**. La FIBRA llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que nuestro Asesor vaya identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la FIBRA, habremos de interactuar frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan nuestros Tenedores.

- **Política de Endeudamiento de la FIBRA**. La FIBRA acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. Nuestro Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor de las propiedades del Fideicomiso.

La FIBRA a través de nuestro Asesor, gestionará la disponibilidad de recursos provenientes de créditos de manera que se complemente sanamente con los recursos aportados por los Tenedores procurando minimizar el costo ponderado de capital.

La FIBRA procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presentaran cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, claro está, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

- **Política de capitalización de la FIBRA**. Es nuestra intención acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe nuestro Comité Técnico y en su caso la Asamblea de Tenedores. Es nuestra intención procurar que la cadencia con la que realicemos esas colocaciones sea tal que nuestra estructura de capital permita maximizar el valor de nuestros Tenedores.

- **Política de Distribuciones de la FIBRA**. La FIBRA está obligada a distribuir el 95% del Resultado Fiscal Neto. Asimismo, la FIBRA tiene la capacidad de distribuir otros remanentes de efectivo provenientes de partidas tales como la depreciación de los inmuebles no reinvertidos. Es nuestra intención ofrecer a nuestros Tenedores flujos atractivos además de propiciar la apreciación de sus CBFIs mediante la reinversión de los excedentes de efectivo. Nuestra intención es la de encontrar un justo medio. Consideramos que la política de Distribuciones debe ser flexible, de tal suerte que tomemos en cuenta las condiciones del mercado. En efecto, cuando las circunstancias sean propicias para acelerar el plan de inversiones entonces utilizaremos una mayor proporción del efectivo excedente para aplicarlo a adquisiciones o proyectos. Cuando las circunstancias sugieran que sea más conveniente aumentar las Distribuciones también así lo haremos. En cualquier caso se mantendrá un estrecho diálogo con el Comité Técnico para evaluar la idoneidad de uno u otra de las alternativas.

3.6 Políticas generales de la Emisión

Política de Distribución de Efectivo.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Política de Transacciones con personas relacionadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, del Tenedor Relevante y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Política de Endeudamiento.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, una de las facultades de nuestro Comité Técnico es fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesor deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

   En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

   Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

   Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

   En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) del Fideicomiso.

Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

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

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.

Extinción del Fideicomiso y liquidación (procedimiento)

De conformidad con nuestro Fideicomiso, el mismo tendrá la duración necesaria para el 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.

Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos de extinción que se establecen en el Fideicomiso, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

(i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1

de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

(ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

(iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

(iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

(ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

(iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor

inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

(v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

El Fiduciario

El Fiduciario deberá llevar a cabo, entre otras, las funciones descritas en la sección "*3.3.2 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso – Décima Sexta*" de este Prospecto y deberá mantener el control de la Cuentas del Fideicomiso y realizar ciertas acciones para el Fideicomiso bajo la instrucción de los órganos descritos a continuación.

El Representante Común

El Representante Común ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los CBFIs conforme a lo establecido por la LGTOC, el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Las funciones del Representante Común están descritas en la sección "*2.5 Funciones del Representante Común*" de este Prospecto. Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asambleas de Tenedores, las cuales representarán a todos los Tenedores de acuerdo con la LGTOC.

Comité Técnico

Para mayor información respecto a nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones, favor ver la sección "*4.3.1. Comité Técnico*" del presente Prospecto.

3.7 Valuación

La presente sección no es aplicable.

3.8 Fideicomitente

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

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: Esta sociedad fue constituida mediante escritura pública número 23,201, de fecha 13 de septiembre de 2012, otorgada ante la fé del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público No. 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 134826-1, el 17 de septiembre de 2012.

Para mayor información ver sección "*4.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente*" del presente Prospecto.

3.9 Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

3.10 Administradores u Operadores

Nuestro Administrador es Administradora de Activos Fibra INN, S.C. y el Gestor Hotelero es Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Nuestro Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y contará inicialmente con aproximadamente 40 empleados, además de su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. Nuestro Administrado será 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 proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Por otra parte, el Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 y su dirección estará a cargo de Víctor Zorrilla Vargas (Presidente y CEO, director general), Joel Zorrilla Vargas (Director de Operaciones) y de Oscar Eduardo Calvillo Amaya (Director de Finanzas). El Gestor Hotelero deberá ser responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero prestará los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble que corresponda a nombre y por cuenta del Arrendatario, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

Para mayor información respecto a nuestro Asesor, nuestro Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección "*3.3 Contratos y Acuerdos*" del presente Prospecto.

3.11 Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

Para la información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección inmediata anterior "*3.3 Contratos y Acuerdos*" del presente prospecto.

3.12 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

4. Descripción de la FIBRA

Generalidades

Las FIBRAs son fideicomisos que se constituyen de conformidad con la Legislación Aplicable. Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados al arrendamiento (y su posible venta futura) o a la adquisición del derecho a percibir el ingreso por concepto de renta derivado del arrendamiento de tales bienes inmuebles, así como el otorgamiento de financiamiento para dicho propósito utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

La introducción en la LISR en 2004 de las FIBRAs como un vehículo para la inversión (a través de los valores que emita) representa un nuevo tipo de valor en el mercado de valores disponible para el posible inversionista (tanto personas físicas como morales). La estructura jurídica de una FIBRA se debe a ciertas reformas durante los últimos años a: (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión de las mismas en FIBRAs; y (iv) las reglas misceláneas fiscales.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAs como "instrumentos estructurados". Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en nuestros CBFIs. De conformidad con sus regímenes de inversión (para SIEFORE 2, un máximo del 10% de sus activos netos, para SIEFORES 3, 4 y 5, un máximo del 15% de sus activos netos, observando sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro)). Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 224 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFIs.

Adicionalmente, la estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha facilitado el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

Comparación de determinados aspectos de las FIBRAs y los REITs

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAs conforme a la Legislación Aplicable, tienen características similares a las normas que rigen a los REITs (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EUA. A continuación se presenta una tabla que destaca algunas de estas similitudes:

	FIBRAs Mexicanas	**REITs de EUA**

Distribuciones	• Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	• Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
Enfoque de la Inversión	• Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos. • Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.	• Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo. • Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes. • Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos "*primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business*."
Otras consideraciones	• Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales relacionados con adquisición de inmuebles. • Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR. • Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%,	• Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs. • Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional. • Los inversionistas extranjeros generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones,

	sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas. • Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.	siempre y cuando dicha REIT sea pública y el inversionista no tenga más del 5% de sus valores o la REIT sea "controlada domésticamente".

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

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

- La posibilidad de alto rendimiento atractivo (en efectivo) en relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para los desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

4.1 Historia y Desarrollo.

El Fideicomitente de la FIBRA es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo el Fideicomitente y conjuntamente con Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, "Hoteles Prisma"). Hoteles Prisma es un grupo empresarial líder en el norte de México, dedicado principalmente al desarrollo y operación de hoteles de Servicios Selectos, orientados al viajero de negocios. Tiene en operación 1,765 (un mil setecientos sesenta y cinco) Cuartos en 9 (nueve) hoteles, teniendo historia de alta ocupación y rentabilidad.

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México mediante la escritura pública número 23,201, de fecha 13 de septiembre de 2012, otorgada ante la fé del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público No. 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 134826-1, el 17 de septiembre de 2012. Los accionistas fundadores son Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, en partes iguales.

Hoteles Prisma fue fundado por Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, quienes provienen de una familia dedicada al negocio hotelero con más de 50 años de experiencia, pionera en dicho negocio en México. En la década de los cincuentas su familia inauguró el Hotel Rio en el centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual fue desarrollado como un hotel de Servicios Completos con 394 (trescientos noventa y cuatro) Cuartos. Este hotel llegó a tener más de 400 (cuatrocientos) empleados a principio de los años noventa.

Actualmente los señores Zorrilla Vargas, a título personal son también inversionistas minoritarios en la cadena de hoteles City Express®, y hasta el año 2011 lo fueron en el grupo de hoteles Quinta Real®, marcas líderes en México. En ambas cadenas fungieron como consejeros y en la primera tuvieron un rol importante en la definición del concepto y plan de negocios.

Los señores Zorrilla Vargas cuentan conjuntamente con más de 50 (cincuenta) años de experiencia en la industria hotelera, laborando inicialmente para el "Hotel Río", y posteriormente a partir de 1993 dedicados al desarrollo, operación y administración de hoteles de Servicios Selectos. Han desarrollado desde el año de 1993, 3,110 Cuartos en 19 hoteles en toda la República Mexicana, y fueron quienes establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México.

En el año de 1992, junto con otros inversionistas, constituyeron el grupo denominado "Óptima Hoteles", en el cual operaron y administraron 6 hoteles, de los cuales 4 fueron desarrollados por el grupo con el concepto de Servicios Selectos. En dicha organización permanecieron hasta que acordaron la separación en el año 2001.

A partir del 2001 crearon el nuevo concepto de hoteles al que denominaron "Hoteles Prisma México", el cual se caracteriza por el excelente servicio a huéspedes y la garantía de satisfacción en todos los hoteles. Iniciaron este grupo con los hoteles de su propiedad Río DoubleTree® Monterrey y Hampton Inn® Monterrey Galerías Obispado. En el 2002 inauguraron el hotel Hampton Inn® Saltillo Zona Aeropuerto también de su propiedad, y en el 2004 el hotel Hampton Inn® Torreón Aeropuerto Galerías, éste último como una propiedad de la cual se adquirió solo el uso mediante un arrendamiento de inmueble.

En el año 2005 llevaron a cabo la venta del Hotel Rio DoubleTree® ubicado en la Ciudad de Monterrey, ya que dicha propiedad no se adecuaba a los planes estratégicos de Hoteles Prisma por no formar parte de la categoría de hoteles de Servicios Selectos.

En el 2007 se abrió el campo de inversionistas en Hoteles Prisma y se integraron al grupo (i) el fondo de inversiones CVCI, mediante un aumento de capital de 25.5 millones de dólares; e (ii) Indigo Capital mediante un aumento de 1.2 millones de dólares. Con esta nueva inversión se desarrollaron, con los cuales se llevó a cabo la construcción de 6 nuevos hoteles en el siguiente orden:

1. Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial,
2. Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto,

3. Holiday Inn Express & Suites® Juárez Las Misiones,
4. Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto,
5. Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto,
6. Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.

Todos estos hoteles son propiedad de Hoteles Prisma, operados y administrados por el grupo.

Desde la constitución de Hoteles Prisma en el 2001, el Equipo Directivo está conformado por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, de quienes presentamos sus currículos vitaes con más detalle como sigue:

El grupo directivo de Hoteles Prisma está encabezado por:

Nombre	**Edad***	**Puesto**	**Experiencia en bienes raíces (años)**
Victor Zorrilla Vargas	59	Presidente y CEO	30
Joel Zorrilla Vargas	50	COO	25
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	55	CFO	24

*Al 31 de diciembre de 2012.

Víctor Zorrilla, Presidente del Consejo de Administración y CEO (Director General)

Edad 59 años, 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 con más de $14 billones de dólares de ventas el último año, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del "Hotel Río" (394 Cuartos) (en aquel entonces "Río DoubleTree" y actualmente "iStay") hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo "Grupo La Fe" que más tarde sería conocida como "Optima Hoteles de México", como CEO de ésta empresa desarrolló el primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995, desarrolló un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 desarrolló el primer Courtyard By Marriot® 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 8x EBITDA múltiple. 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 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) 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, 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. 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 más de cuarenta y cinco hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Joel, 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.

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). Actual 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, COO (Director de Operaciones)

Edad 50 años, 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 Víctor 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 COO de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard By Marriot® 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 8x EBITDA múltiple. Durante su estancia en la compañía y como COO fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma.

En 1994, junto con su hermano Víctor, 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 8 hoteles. Junto con su hermano Víctor, 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 COO 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 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) 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 y a la fecha ha desarrollado 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 COO 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 Víctor, 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 Víctor, 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 Víctor 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. Actualmente representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo, CFO (Director de Finanzas)

Edad 55 años, 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) de la Ciudad de México.

Cuenta con más de 24 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 31 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 Víctor 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 Marriot® 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 jefe financiero de la compañía (CFO). Como CFO 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 a la fecha, se desempeña como CFO en donde es responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Víctor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital",

donde él es totalmente responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos y demás actividades, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8x EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital".

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.

Hoteles Prisma, fundada en el año 2001, es una compañía desarrolladora y administradora de hoteles en el norte y centro de México. Actualmente ha desarrollado, opera y administra 1,765 Cuartos en los 9 hoteles del Hoteles Prisma, como se mencionó ubicados en Monterrey, Nuevo León; Saltillo, Coahuila; Torreón, Coahuila; Reynosa, Tamaulipas; Ciudad Juárez, Chihuahua; Toluca, Estado de México y Querétaro, Querétaro, bajo las marcas Hampton Inn by Hilton® de Hilton® y Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites ® de Intercontinental Hotels Group® (IHG), en el concepto de Servicios Selectos.

Las actividades que lleva a cabo Hoteles Prisma abarcan toda la cadena de valor y las principales se mencionan a continuación:

- **Asesoría Inmobiliaria y Financiera del Desarrollo de Hoteles**: Hoteles Prisma cuenta con probada experiencia para desarrollar hoteles exitosos, identificando las mejores ubicaciones; negociando su compra bajo términos favorables; seleccionando la marca apropiada y determinando la estructura optima de capital y deuda.

- **Construcción**: Hoteles Prisma tiene probada experiencia en relación con el diseño y gestión de los permisos necesarios, construcción, instalación de mobiliario, equipo y accesorios, hasta la entrega al equipo de pre-apertura. Hoteles Prisma también cuenta con experiencia en el desarrollo de remodelaciones, conversiones y expansiones de las propiedades.

- **Operación**: Hoteles Prisma cuenta con probada experiencia en la operación de los hoteles, cumpliendo cabalmente con los estándares establecidos por las marcas a las que se ha afiliado.

- **Administración**: Hoteles Prisma ofrece servicios administrativos de las propiedades hoteleras cubriendo los aspectos legales, contables, financieros y de impuestos, a los que se sujeta toda propiedad hotelera.

En su trayectoria la administración de Hoteles Prisma se ha ganado el reconocimiento de la marca Hilton® por el desempeño de sus propiedades de la marca Hampton Inn by Hilton®, así como de IHG por el desarrollo de la primera propiedad Holiday Inn Express® con el relanzamiento de su nueva imagen en Latinoamérica.

En los últimos años, el equipo de Hoteles Prisma ha ganado los siguientes reconocimientos:

- 2012, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto.

- 2011, “Estrella Award” como “Latino Management Company of the year” otorgado por “The Latino hotel Association “ en donde se reconoce a Hoteles Prisma como compañía operadora de Latinoamérica.

- Diciembre 2011, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.

- Junio 2011, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton ® Querétaro Tecnológico.

- 2010, “IHG’s Newcomer of the Year”, Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones; “Holiday Inn Express & Suites” Toluca Zona Aeropuerto y “Holiday Inn Express & Suites” Monterrey Aeropuerto.

- 2009, “IHG’s Newcomer of the Year” Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto.

- 2009, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías .

- 2008, "InterContinental Hotels Group Developer of the Year”, Región México.

- 2007, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.

- 2007, "Circle of Excellence" Award, Hampton Inn by Hilton® Torreon Aeropuerto Galerías.

- 2006, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.

- 2006, "Certificate of Excellence" para Hampton Inn by Hilton® de Monterrey Galerías Obispado.

- 2006, "Certificate of Excellence", Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto.

- 2006, "Distintivo M Award for quality and service", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2005, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.

- 2005, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2004, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2004, "Certificate of Excellence" for most improved service scores in Latin America, Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2004, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2002, "Chairman Award", Courtyard by Marriott® Monterrey Aeropuerto bajo la administración de Hoteles Prisma.

- 2001, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 1999, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 1998, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 1998, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 1998, "President's Award International", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 1997, "Promus International Hotel of the Year award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Norte.

Nuestros directivos tienen amplia experiencia exitosa en el ramo, ya que los principales ejecutivos tienen conjuntamente más de 70 (setenta) años en la industria. El equipo de directivos está formado por personas con vocación hotelera que han trabajado juntos por los pasados 20 (veinte) años, obteniendo en este periodo reconocimiento por parte de las cadenas hoteleras internacionales como desarrolladores y operadores, así como de la comunidad hotelera en general.

El equipo de directivos ha llevado a cabo en varias ocasiones todo el ciclo de desarrollo que incluye la búsqueda de la franquicia de marca, evaluación del mercado, búsqueda y negociación del sitio, permisos, diseño, construcción, financiamiento,

operación, y disposición de hoteles. Todo lo anterior a tiempo y dentro del presupuesto asignado.

Asimismo han llevado a cabo todas las actividades del ciclo de adquisición de hoteles, que incluyen la búsqueda de oportunidades, evaluación, renovación, afiliación a marca, reposicionamiento, operación y disposición o venta de los hoteles.

Lo anterior ha producido de manera sistemática resultados favorables. Estos procesos serán llevados a cabo por ejecutivos que han desarrollado el sentido de mercado y de oportunidad para optimizar los activos hoteleros en el contexto del crecimiento de nuestra plataforma de hotelería.

Además del reconocimiento de las franquiciadoras a nuestro equipo de directivos, también se cuenta con una reputación de compañía seria, cumplida, y de trato honrado, tanto con las mismas compañías franquiciadoras de las marcas hoteleras, como otras compañías operadoras, proveedores, bancos, y potenciales vendedores de activos hoteleros.

Nuestro equipo de directivos ha tenido experiencia en varios segmentos hoteleros como son los de lujo, de Servicio Completo, de servicio económico, así como en operaciones de alimentos y bebidas, banquetes, y el mercado de convenciones y reuniones. Esto asegura que el acceso a diversos tipos de hoteles por adquisición esté soportado por la experiencia de operación del tipo de servicio, obteniendo diversificación y al mismo tiempo una operación eficiente que rinda mejores resultados.

Por otro lado, el equipo de directivos tiene un conocimiento detallado de los estándares de operación de las marcas hoteleras internacionales, lo cual se traduce en una capacidad probada de aprovechamiento de las fuerzas de los sistemas de marcas, reservaciones, lealtad, ventas, mercadeo y publicidad de las marcas mundiales.

La asociación con fondos internacionales en nuestro negocio ha permitido una operación de la compañía actual bajo normas de gobierno corporativo que asegura que todos los intereses de los diversos involucrados estén vigilados y en cumplimiento.

4.2 Descripción del Negocio

4.2.1 Actividad Principal.

Somos un fideicomiso mexicano recientemente creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. Creamos de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento predominantemente, aunque no exclusivamente, en el sector de servicios de hotelería de Servicios Selectos para viajeros de negocios contando con marcas altamente reconocidas, las cuales gozan de una buena

ubicación (entre otras características) y esperamos generen (en el presente o en el futuro) ingresos provenientes del arrendamiento.

Aspiramos a convertirnos en un participante destacado en el negocio hotelero en México, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada. Buscamos ampliar nuestra Cartera Inicial y alcanzar el liderazgo del mercado a través del crecimiento orgánico y adquisiciones selectivas.

Nuestra misión es generar rendimientos atractivos a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de la inversión en hoteles de marcas *premium* de tipo Servicio Completo y/o hoteles compactos de Servicios Selectos en condiciones en las cuales generemos rendimientos y apreciación a lo largo del tiempo mediante optimización de los ingresos provenientes del arrendamiento derivados de la operación hotelera y manejo adecuado de los activos. El rendimiento para los Tenedores se materializaría mediante la entrega de Distribuciones de Efectivo y la apreciación de los CBFIs.

4.2.2 Canales de Distribución.

Cada una de las marcas Holiday Inn Express® y Hampton Inn®, cuenta con canales de distribución similares, sin embargo las plataformas son diferentes, a continuación se detalla cada una:

Hampton Inn by Hilton®:

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar Cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Hilton®, incluida la marca de nuestras propiedades Hampton Inn by Hilton®.

b) Hampton.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, nuestra marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a nuestros sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® (IHG):

a) Oficinas Centrales de Reservación (*CRO: "Central Reservation Offices")*: Este canal cuenta con una oficina en la ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América y en el Mundo. Establecido en nuestro país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para nuestros hoteles de convertirse en nuestra oficina de reservaciones telefónicas al 100 %; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City, EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de nuestras propiedades Holiday Inn®.

b) Holidayinn.com: Sitio en internet de la cadena "holidayinn.com" que brinda soporte a nuestros hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, nuestros hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayinn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.

c) Sistema de Distribución Global (*GDS: "Global Distribution System")*: Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que nuestra relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Fuerza de Ventas Propia para todos nuestros hoteles

Cuentas Corporativas (*Corporate Accounts)*. Tendremos oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en la Ciudad de Monterrey. Una gran parte de las decisiones de viaje, tanto corporativos como de placer se toman en ambas ciudades. Es ahí donde atendemos a Grandes Clientes empresariales así como a consorcios de viajes; apoyándonos en la fuerza de ventas tanto de Hilton® como de Intercontinental Hotels Group® para lograr convenios nacionales y globales que nos redundan en beneficios muy significativos a todos nuestros hoteles.

Esta estrategia de ventas se adapta muy bien a las necesidades de las Compañías que buscan gestionar sistemas competitivos y que quieren simplificar sus procesos de compras de servicios de viaje y lograr costos atractivos.

Todo lo arriba descrito arroja una sinergia muy relevante para la Cartera de Adquisición; pues ya existiendo estos esfuerzos formales de ventas; se antoja muy sencillo agregar hoteles y lograr aún mejores términos y condiciones con este tipo de clientes. Este canal de reservación representa un porcentaje significativo de nuestros ingresos; principalmente son aquellas compañías con las cuales firmamos convenios de tarifas preferenciales, y que usan de manera preponderante el contacto directo con el hotel para realizar sus reservaciones.

Programas de Frecuencia y Lealtad:

a) Programas de lealtad para el Huésped: Tanto Intercontinental Hotels Group ® como Hilton® poseen programas de lealtad para huéspedes que son líderes en la industria hotelera mundial. "Priority Club Rewards" para Intercontinental Hotels Group® y "Hilton HHonors" para Hilton ®. Cada uno tiene afiliadas a decenas de millones de personas, de las cuales una proporción significativa se hospeda repetitivamente en toda la gama de marcas de estas compañías hoteleras. Estos huéspedes de alto volumen, poseen características diferenciadoras que los hacen más rentables en el largo plazo: se hospedan más seguido, pagan generalmente una tarifa de hospedaje más alta y nos retroalimentan más seguido sobre nuestros servicios. Esto último genera un círculo virtuoso donde al huésped por su patrón de viajes, le interesa seguir siendo huésped nuestro y por lo mismo que seamos un hotel exitoso que a la vez refleje su perfil exitoso.

   Durante 2011, los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 47.9% (cuarenta y siete punto nueve por ciento) en relación al total. Durante el periodo enero a junio de 2012, los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 49.5% (cuarenta y nueve punto cinco por ciento) en relación al total.

b) Programas de lealtad para el agente de viajes: Hemos creado y exitosamente gestionado un programa que recompensa directamente al agente de viajes por

hacer reservaciones en nuestros hoteles. Esto crea una afinidad y reconocimiento en el agente; a la vez que mantiene al mismo informado y certificado acerca de nuestros servicios de hospedaje. Hemos desarrollado la plataforma tecnológica que permite gestionar este sistema de manera remota, lo cual lo hace fácilmente replicable a medida que agregamos hoteles a nuestro portafolio.

c) Programa de lealtad para Asistentes Ejecutivas: En muchas ocasiones, las asistentes toman las decisiones de hospedaje para el personal de su compañía; es para ellas que se tiene un club de lealtad que busca atraer a este importante canal de decisiones y educarlas en todos los aspectos del servicio de nuestros hoteles, generando lealtad y compromiso.

4.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

A la fecha, Hoteles Prisma opera bajo marcas de reconocimiento internacional, por parte de Hilton® la marca Hampton Inn® y por parte de InterContinental Hotels Group® la marca Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®.

Por parte de Hilton®, Hoteles Prisma cuenta con cuatro hoteles de la marca Hampton Inn by Hilton® en México. Hilton® tiene aproximadamente 650,000 Cuartos a lo largo de más de 3,900 hoteles en noventa países; con aproximadamente 1,700 hoteles de la marca Hampton Inn by Hilton®. Hampton® es una marca para el segmento de los hoteles de precio medio en Norteamérica. Estos hoteles ofrecen un entorno amplio y atractivo, una cultura de servicio amable, así como un valioso paquete de servicios y productos. Hampton® ofrece un desayuno caliente de cortesía "On the House", acceso de cortesía a Internet de alta velocidad en los Cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía de satisfacción total de Hampton®.

Hoteles Prisma cuenta con un contrato de franquicia con Hilton® para cada propiedad por un plazo de hasta 22 años y para lo cual es requisito indispensable que la licenciataria, en este caso Hoteles Prisma, sea propietaria del inmueble en donde se planea el desarrollo del hotel o bien que tenga celebrado un contrato de arrendamiento por el mismo plazo de la duración de la franquicia. Hoteles Prisma se encarga de solicitar la franquicia directamente con la cadena Hilton®, la cual tiene sus oficinas centrales en Estados Unidos de América; Hilton® otorga la licencia por 22 años, generalmente antes del inicio del desarrollo del nuevo hotel, por lo tanto la duración de la franquicia empieza a correr desde el inicio del proyecto que se extiende aproximadamente 2 años y 20 años más a partir del inicio de operación de la apertura del hotel. A continuación se enlistan las licencias vigentes a esta fecha:

- Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado, licencia otorgada por 20 años: del 8 de agosto de 1997 al 7 de agosto de 2017.
- Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto, licencia otorgada por 22 años: del 28 de julio de 2000 a 27 julio de 2022.

- Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial, licencia otorgada por 22 años: del 16 de octubre de 2006 al 15 de octubre de 2028
- Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico, licencia otorgada por 22 años: del 11 de febrero de 2008 al 28 de febrero de 2030.

La licenciante Hilton®, no otorga franquicias para áreas geográficas o territorios exclusivos por lo que la franquicia se otorga en función del domicilio del inmueble que se mencione desde el proyecto. Durante la vigencia del contrato de franquicia mencionado, es responsabilidad y obligación de la licenciataria cumplir con una serie de responsabilidades económicas y de prácticas estándar entre las que se encuentran principalmente:

1. Pagar a la licenciante a la brevedad posible todas las cantidades convenidas, tales como regalías mensuales, aportación mensual del programa, entre otras.
2. Operar el hotel las 24 horas del día todos los días del año.
3. Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel, en cumplimiento de los estándares de la marca.
4. Prestar al público servicios corteses y de alta calidad.
5. Adoptar y cumplir con los requisitos del manual de la marca.
6. Publicidad.
7. Contratar los seguros que indique el manual de la marca.
8. Cumplir con todos los requisitos y licencias gubernamentales para operar el hotel.
9. Participar en los sistemas de reservaciones que establece la marca.
10. Participar en los programas de pago a agentes de viajes.
11. Capacitación que establece la marca
12. Apoyo y asistencia para las inspecciones del licenciante.

Por política del licenciante, el contrato de franquicia no es renovable a su término, la licenciataria no tiene ningún derecho de renovación de franquicia con posterioridad a la expiración del término; sin embargo en la práctica, los contratos de franquicia se celebran nuevamente 12 meses antes de su vencimiento sin mayor problema, ya que durante la vigencia de la licencia el hotel es sometido a una serie de revisiones periódicas para el cumplimiento de los estándares que no permiten el deterioro del mismo y la licencia se vuelve a otorgar por el mismo plazo a la licenciataria sin que se tengan que interrumpir las operaciones.

Por parte de InterContinental Hotels Group® ("IHG"), Hoteles Prisma cuenta a la fecha con cuatro hoteles de la marca Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® mismos que fueron los primeros en México con la nueva imagen de la marca. IHG es el grupo de hoteles con más Cuartos que ningún otro grupo de hoteles del mundo: aproximadamente 645,000 distribuidas en más de 4,400 hoteles en más de cien países. Con aproximadamente 2,000 hoteles, la marca Holiday Inn Express® se caracteriza por ofrecer a sus huéspedes un hotel limpio y fresco, sin complicaciones, donde se puede disfrutar de una estancia cómoda para viajes de negocios o placer. En el hotel se ofrece un desayuno gratuito, Cuartos cómodos y una experiencia de ducha exclusiva.

Hoteles Prisma como franquiciatario cuenta con un contrato de franquicia celebrado con IHG® por cada propiedad, por un plazo de hasta 10 años contados a partir de la apertura del hotel. Hoteles Prisma solicita la franquicia directamente a IHG® la cual tiene oficinas en México y se encuentran ubicadas en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Prisma Hoteles solicita la franquicia desde la planeación del nuevo hotel y el contrato se celebra en ese momento, sin embargo la vigencia de la franquicia de 10 años empieza a contar a partir de la apertura del hotel al público. A continuación se enlistan las licencias vigentes a esta fecha:

- Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto, contrato de franquicia vigente desde su celebración el día 31 de octubre de 2006, plazo de la licencia 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel el 31 de julio de 2008 hasta 30 de julio de 2018.
- Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez las Misiones, contrato de franquicia vigente desde su celebración el día 19 de abril de 2007, plazo de la licencia 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel el 20 de agosto de 2008 hasta 19 de agosto de 2018.
- Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto, contrato de franquicia vigente desde su celebración el día 22 de mayo de 2007, plazo de la licencia 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel el 22 de octubre de 2008 hasta 21 de octubre de 2018.
- Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto, contrato de franquicia vigente desde su celebración el día 31 de octubre de 2007, plazo de la licencia 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel el 15 de enero de 2009 hasta el 14 de enero de 2019.

El franquiciante IHG®, no otorga franquicias para áreas geográficas o territorios exclusivos por lo que la franquicia se otorga en función del domicilio del inmueble que se mencione desde el proyecto. Durante la vigencia del contrato de franquicia mencionado, es responsabilidad y obligación del franquiciatario cumplir con una serie de responsabilidades económicas y de prácticas estándar entre las que se encuentran principalmente:

1. Pagar a la Licenciante a la brevedad posible todas las cantidades convenidas, tales como regalías mensuales, aportación mensual del programa, entre otras.
2. Operar el hotel las 24 horas del día todos los días del año.
3. Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel, en cumplimiento de los estándares de la marca.
4. Mantener altos estándares de calidad, limpieza , apariencia y servicio.
5. Adoptar y cumplir estrictamente con todos los aspectos del manual de la marca.
6. Publicidad.
7. Contratar los seguros que indique el manual de la marca.
8. Cumplir con todos los requisitos y licencias gubernamentales para operar el hotel.
9. Participar en los sistemas de reservaciones que establece la marca.
10. Participar en los programas de pago a agentes de viajes.
11. Designar un Gerente General y un Director de Ventas que deberán ser autorizados por el franquiciante.

12. Adoptar todos los cambios y mejoras al hotel que establezca el franquiciante de tiempo en tiempo.

Por política del franquiciante, el contrato de franquicia no es renovable a su término, el franquiciatario no tiene ningún derecho de renovación de franquicia con posterioridad a la expiración del término; sin embargo en la práctica, los contratos de franquicia se celebran nuevamente 12 meses antes de su vencimiento sin mayor problema ya que durante toda la vigencia de la licencia el hotel es sometido a una serie de revisiones periódicas para el cumplimiento de los estándares que no permiten el deterioro o descuido del mismo y la licencia se vuelve a otorgar por el mismo plazo por el franquiciante al franquiciatario sin que se tengan que IHG® sin interrumpir las operaciones.

Para efectos de la Oferta esperamos contar con todas las autorizaciones necesarias de los franquiciantes a efectos de que a partir de la adquisición de los Bienes Inmuebles, los mismos puedan ser operados bajo las marcas descritas.

Para mayor información respeto los contratos de franquicia, ver "*3.3.8 Contratos de Franquicia*" del presente Prospecto.

4.2.4 Principales Clientes.

Los servicios de Hoteles Prisma se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida para ambas marcas de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

Al cierre de 2011 los veinte principales clientes, de los 8 hoteles analizados por separado, representaron en todos los casos ingresos inferiores al 36% en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 15% y el 35%. Durante el periodo enero a junio de 2012 los 20 principales clientes, de los 8 hoteles analizados por separado,

representaron en todos los casos ingresos inferiores al 46% en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 17% y el 45%.

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

4.2.5 Legislación aplicable y Régimen Fiscal.

Pretendemos ser contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para efectos del primer ejercicio fiscal, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. A partir del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de CAPEX para nuestras propiedades;
- Ingreso gravable;

- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;

- Gastos de operación; y

- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

Régimen Fiscal

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

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 223 y 224 de la LISR, la LIETU y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2012.

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles, como los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, perderemos nuestra calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de

conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como Fibra, entre otras cosas se nos podrá requerir cambiar la manera en que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

De conformidad con el Fideicomiso de Administración y Cobranza, los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto de dicho Fideicomiso de Administración y Cobranza y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo del Fideicomitente o del Fideicomitente Adherente que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas.

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 28% (veintiocho por ciento)[1] sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando la Emisora eximida de la obligación de efectuar dicha retención.

Respecto al IETU, cuando se realicen actividades por las que se deba pagar dicho impuesto, la Emisora deberá proporcionar a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, el resultado o el crédito fiscal del ejercicio de que se trate por las actividades por las que se deba pagar el impuesto realizadas a través del Fideicomiso, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs.

En el presente caso y en términos de lo dispuesto por la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, la Emisora deberá proporcionar el monto del ingreso gravado en el ejercicio de que se trate derivado de las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de la FIBRA a cargo de los Tenedores de los CBFIs.

Dicho ingreso será el resultado de dividir el IETU a cargo determinado por la Emisora que corresponda a los Tenedores de los CBFIs, entre la tasa establecida en el artículo 1º de la LIETU.

[1] No obstante, el artículo 21, fracción I, numeral 6, inciso g) de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2013, establece que para los efectos del artículo 224, fracciones IV, IX, X, XIII, segundo párrafo, y XIV de la Ley del Impuesto sobre la Renta se aplicará la tasa del 30%, por lo cual, todas las referencias a la tasa del 28% contenidas en dichas fracciones deberán entenderse sustituidas.

De acuerdo con la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los Tenedores de los CBFIs en lugar del resultado o el crédito a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de la LIETU, considerarán como ingreso gravado con el IETU del ejercicio la parte del ingreso gravado que les corresponda conforme a la constancia respectiva que les emita el intermediario financiero que mantiene la custodia de los CBFIs.

Es importante resaltar que la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012 señala que los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal referido en el artículo 11 de la LIETU o la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 94 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 224 de la LISR.

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Convenios para evitar la doble imposición

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

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

I. Distribución del Resultado Fiscal

Dado que los CBFIs se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal[2], con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximida la Emisora de dicha obligación.

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

II. Enajenación de los CBFIs

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

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

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad.

[2] No obstante, el artículo 21, fracción I, numeral 6, inciso g) de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2013, establece que para los efectos del artículo 224, fracciones IV, IX, X, XIII, segundo párrafo, y XIV de la Ley del Impuesto sobre la Renta se aplicará la tasa del 30%, por lo cual, todas las referencias a la tasa del 28% contenidas en dichas fracciones deberán entenderse sustituidas.

Cualquier implicación fiscal jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

Confirmación de criterios para el tratamiento fiscal de los CBFIs

Para información más detallada en materia de régimen fiscal, será necesario acudir al **Anexo 7.1** de este Prospecto.

4.2.6 Recursos Humanos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. Todos los empleados, en su caso, serán contratados y estarán bajo el control del Gestor Hotelero y de la Administradora conforme al Contrato de Gestión Hotelera y al Contrato de Administración respectivos.

4.2.7 Información del Mercado.

Evolución del sector hotelero para viajeros de negocios en México.

La industria hotelera en México destaca por poner en marcha conceptos hoteleros innovadores que se han convertido en referente para esta industria a nivel mundial; como ejemplo de lo anterior se puede mencionar cadenas hoteleras mexicanas que a través del desarrollo de propiedades únicas evolucionaron la forma de hacer hotelería.

Un obligado referente sería sin lugar a dudas la cadena de hoteles "Camino Real" donde el grupo propietario original decidió a mediados de los años sesenta apoyar al gobierno federal en la creación y desarrollo del Hotel Camino Real de la Ciudad de México para ser sede de las Olimpiadas de 1968 y, para tal efecto, encomendó al Arquitecto Ricardo Legorreta la creación de un excepcional inmueble en lo que fuera el antiguo Hospital Inglés de la Ciudad de México.

Años más tarde el mismo grupo desarrolló conceptos arquitectónicos únicos como lo son el antiguo Camino Real Ixtapa (actualmente Brisas Ixtapa), o bien el Camino Real Cancún (actualmente Hotel Dreams Cancún), eso sin dejar de destacar el Hotel Las Brisas de Acapulco que aun siendo parte fundamental de la cadena nunca utilizó de manera formal la marca Camino Real.

En aquellos años era práctica común el desarrollar propiedades espectaculares, tanto en tamaño como en monto de inversión, dejando en segundo término a la eficiencia operativa de los hoteles.

Años después hace su entrada al sector una cadena que revoluciona la industria hotelera mexicana y mundial y que va en contra de lo que hasta en ese momento se había desarrollado en México. Su modelo consiste en construir hoteles de tamaño reducido, con localizaciones acertadas creando propiedades muy destacadas como fue el caso de Quinta Real Guadalajara y el Quinta Real Zacatecas, ambos hoteles con menos de 60 Cuartos. En su concepto original, cambiaron la cara de la industria hotelera de lujo en México al permitir que ciudades intermedias como Aguascalientes, San Luis Potosí y Saltillo, entre otras, pudieran tener hoteles de lujo diseñados como hoteles y no adaptaciones de casonas viejas en el centro de las ciudades que fueran habilitadas como opciones para hospedaje de lujo.

Hacia mediados de los años ochenta una alianza estratégica entre Posadas de México y Holiday Inn Inc. llega a término. Así Posadas de México desarrolla su marca Fiesta Americana e inicia un proceso de sustitución de nombre en casi todos hoteles que operaban bajo la marca de Holiday Inn y Holiday Inn Crowne Plaza.

Con la crisis mundial de los años ochenta la construcción de hoteles espectaculares se detuvo, y los grandes desarrolladores y cadenas hoteleras consideran de manera fundamental la rentabilidad en las inversiones hoteleras así como la operatividad de los mismos y detectaron que existe a nivel mundial, donde no es excepción, una falta de oferta hotelera en los segmentos que preceden de mercado inferiores a los hoteles clasificados de lujo. Es decir, la industria percibió la necesidad de desarrollar hoteles que ofrecieran y en donde se pueda ofrecer al huésped en general una opción digna de hospedaje sin tener que pagar los excesos en instalaciones y servicios que no utilizan, y que además le ayuden al operador a reducir sus costos y gastos operativos para ser más eficientes en el desempeño de su función y que al final del día el inversionista pudiera tener retornos interesantes de manera mediata, sin tener que esperar generaciones completas para la recuperación de su inversión.

De ahí cadenas como Holiday Inn® crearon sus marcas de Servicios Selectos tales como Garden Court® (prototipo inicial de Holiday Inn Express ® desarrollado en Inglaterra y aun en operación), Holiday Inn Express®, Homewood Suites®, Hampton Inn® (estas dos últimas hoy día propiedad de Hilton®), entre otras, o bien Marriott® con sus conceptos Marriott Courtyard®, Fairfield®, Residence Inn®, entre otros, Carlson® con Country Inn®, Park Inn ®, entre otros, Accor® con Novotel®, Ibis®, entre otros, o bien el mismo Posadas de México®, hoy Posadas® con la creación de la marca Fiesta Inn® y en un formato más limitado el producto One®.

En México, Holiday Inn Inc., entonces de nacionalidad estadounidense inició el desarrollo de su marca de Servicios Selectos, siendo la apertura del primer hotel Holiday Inn Express® un verdadero suceso en la industria hotelera nacional ya que con el hotel inaugurado en 1992 en Avenida Garza Sada en Monterrey, Nuevo León se inicia de manera "oficial" el desarrollo de este tipo de hoteles en la República Mexicana. El éxito de este hotel fue tal, que inmediatamente este tipo de hoteles comenzó a desarrollarse en México.

Pocos meses después y con un formato muy similar, también en la Ciudad de Monterrey, un grupo de hombres de negocios encabezados por Víctor Zorrilla y Joel Zorrilla, hoteleros independientes y propietarios del hotel de negocios más grande que existía en Monterrey y en el norte de México, el Hotel Rio®, establecieron el primer "Hampton Inn by Hilton" en México, el cual construyen en Avenida Universidad y, dos años después, el mismo grupo con una clara visión de negocios, inauguró con la misma marca el primer hotel de aeropuerto de esa ciudad.

Desde la apertura del hotel Holiday Inn Express® en la Avenida Garza Sada, la marca Holiday Inn Express® hoy en día cuenta en México con 37 hoteles en operación. Lo anterior implica que se ha abierto en promedio más de un hotel por año, eso sin contar el gran número de acuerdos de franquicias ya otorgados para el desarrollo en otras ciudades. Por su parte, los hoteles Hampton Inn by Hilton® cuentan con 15 hoteles en el país.

¿Qué hace a los hoteles de Servicios Selectos atractivos y con crecimiento notable en México? Un formato que no implica en el desarrollo del hotel grandes extensiones de terreno; con localizaciones más flexibles y mejor orientadas hacia el mercado evitando formatos rígidos y poco eficientes. Las inversiones por hotel son relativamente pequeñas y están dedicadas a la construcción del negocio fundamental de la hotelería: el Cuarto, evitando instalaciones excesivas. En cuanto alimentos y bebidas se refiere, se destinan espacios más pequeños que en los hoteles de Servicio Completo en las áreas de salones y áreas públicas, además de que se definen puntualmente los servicios que el mercado objetivo requiere y sin exceder el formato establecido por las marcas que se usen.

Adicionalmente, este formato de hoteles acompañado de una operación profesional dedicada evita que los cambios económicos cíclicos afecten de manera importante el desempeño de la propiedad.

La Economía Mexicana

Desde el 2010 la economía mexicana ha tenido un desempeño favorable cuando se le compara a Canadá, Estados Unidos u otros países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE"). México ha experimentado un crecimiento más rápido en el PIB, menores tasas de desempleo e inflación moderada, lo cual es consistente con un crecimiento en el ingreso *per-capíta* sustentable. De conformidad con la OCDE, México continuará exhibiendo estas tendencias en el futuro próximo.

Indicadores Macroeconómicos

	Inflación				PIB Tasas de Crecimiento en Términos Reales				Desempleo			
	2010	2011	2012	2013(e)	2010	2011	2012	2013(e)	2010	2011	2012	2013(e)
México	3.4	4.1	3.6	3.3	5.6	3.9	3.8	3.3	5.4	5.2	5.0	5.0
USA	3.1	2.1	1.8	2.0	2.4	1.8	2.2	2.0	9.6	8.9	8.1	7.8
Canadá	1.8	2.9	1.6	1.4	3.2	2.6	2.0	1.8	8.0	7.5	7.3	7.2
OECD	1.6	2.7	2.4	1.6	3.0	1.8	1.4	1.4	8.3	8.0	8.0	8.2

Fuente: OCDE Economic Outlook. http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-outlook-volume-2012-issue-2_eco_outlook-v2012-2-en

Desde una perspectiva macroeconómica, el gobierno mexicano ha instituido y mantendio una política fiscal disciplinada y una prudente política monetaria por un largo período de tiempo. Esta política ha creado un ambiente de bajas tasas de interés históricas y un apalancamiento manejable del sector público.

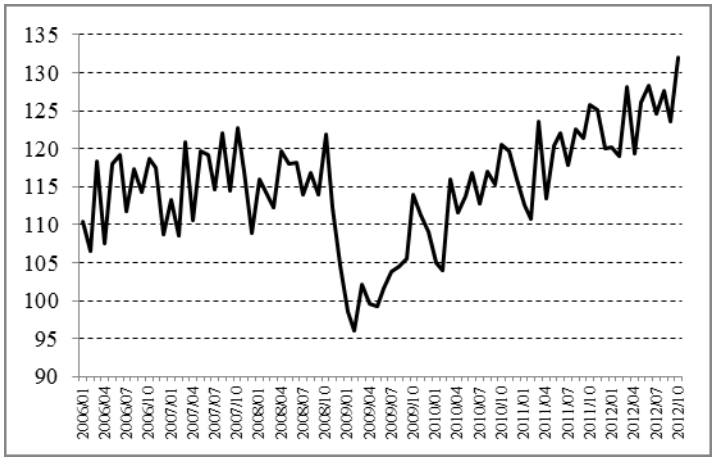
Indicadores Financieros

	2012	2013 (e)
Saldo del Sector Público (% del PIB)	-0.4	0.0
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.2
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	1.6
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.6
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	----

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe_2013.pdf

México gradualmente ha empezado a beneficiarse de una serie de reformas estructurales implementadas a lo largo de dos décadas. Mientras que el TLCAN es probablemente el más importante, esta serie de reformas también incluye la reforma del sistema de Seguridad Social; la autonomía del Banco de México; la operación de un régimen de cambio de divisas completamente flexible sin ninguna barrera cuantitativa o impositiva de flujos de capital extranjero; y la promoción de inversión extranjera. Adicionalmente, consideramos que México está empezando a aprovechar los beneicios del deterioro de la dependencia asociada con una transición demográfica donde la mayoría de la población ha alcanzado una edad de reproducción. El resultado es la incepción de una clase media más fuerte que está más educada y la modernización de los sectores industriales y comerciales de la economía mexicana, todo en el contexto de una sociedad más abierta y democrática.

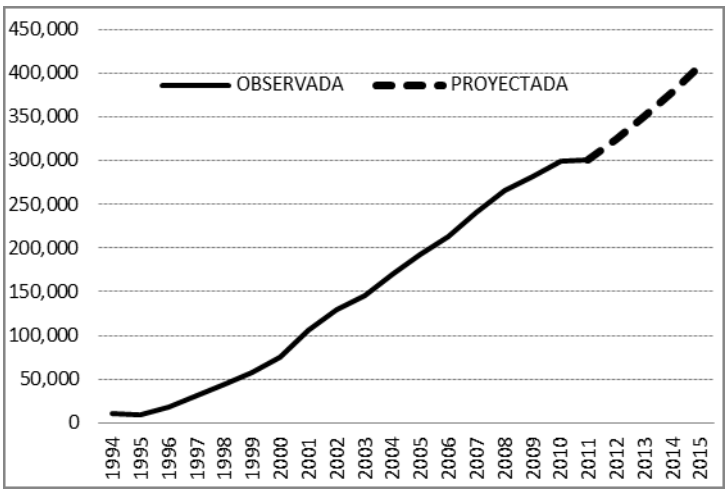
Índice de la Industria Manufacturera
(*2003=100*)



Fuente: INEGI http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/

Consideramos que las tendencias positivas macroeconómicas descritas anteriormente benefician a los sectores inmobiliario y hotelero en México. El crecimiento en las ventas en manufactura y comerciales es crítico para el sector de Servicios Selectos, el cual apunta a viajeros de negocios. Después de haberse contraído en el 2009 como consecuencia de la crisis financiera internacional, consideramos la economía mexicana ahora está en etapa de recuperación. El ambiente de relativamente baja inflación y disciplina fiscal por parte del gobierno mexicano ha contribuido al crecimiento y estabilidad en el país y ha atraído inversión extranjera en el sector manufacturero y otros sectores de a economía. Desde el 2009, como se indica en la tabla anterior, el índice de producción de la manufactura en México ha crecido rápidamente. El crecimiento en dicho índice ha sido a un pas más veloz que el de los Estados Unidos de América. Más aun, México ha logrado un mayor grado de diferenciales en los costos de transporte global y un menor costo laboral por unidad comparado con otros países asiáicos. Por ejemplo, de conformidad con un estudio de Boston Consulting Group, salarios y beneficios en China han incrementado 15% a 20% cada año en Dólares en la última década, mientras que los salrios y beneficios en México, desúes de que se incrementaron entre 2003 y 2006, han disminuido desde su pico en 2006. Adicionalmente, la industria manufacturera de EUA ha sido sustituida por "outsourcing" con "near-sourcing" como resultado del incremento en la competitividad de México. En el 2011, México representó más del 60% de las exportaciones en Latinoamérica, excediendo un billón de Dólares en exportaciones diarias. Conforme la manufactura crece, consideramos que habrá mayor demanda de los viajeros de negocios para hoteles de Servicios Selectos.

Acumulado de Inversión Extranjera Directa
(*Miles de millones de US $*)

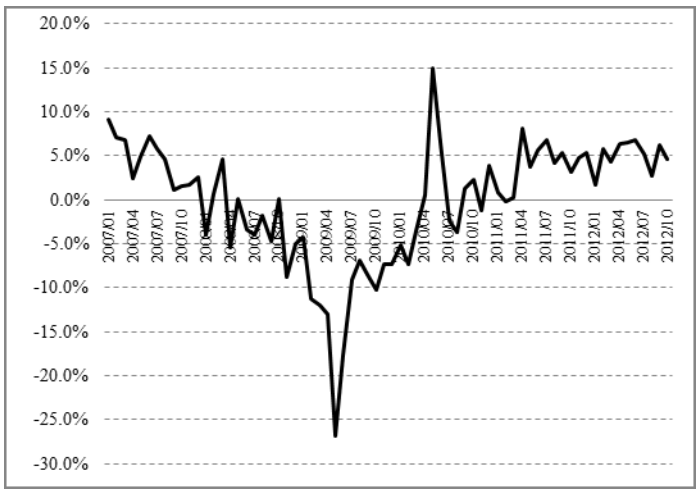


Fuente: Secretaría de Economía, ECLAC, y HVS.
http://www.hvs.com/article/5328/mexicos-growing-need-for-business-oriented-branded-hotels/

La inversión extranjera directa apoya a la actividad industral y ayuda a estimlar el crecimiento del empleo, el cual es importante para la industria hotelera. Como se indica en la tabla anterior, México ha disfrutado un crecimiento estable de la inversión extranjera directa. Desde su nivel más bajo de desempleo después de la crisis financiera del 2008, México ha generado más de 1.9 millones de empleos, recuperando así los niveles de emplo pre-crisis. De conformidad con el INEGI, la tasa de desempleo en México fue de 4.8% en juio de 2012.

El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios, está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera cayó 21.78% entre su pico en el 2008 y su punto más bajo en el 2009, recuperando los niveles pre-crisis en enero de 2010. A partir de entonces, ha presentado crecimiento acumulado del 31.5% en septiembre de 2012. El índice de PIB para hoteles de Servicios Selectos cayó 35.1% entre el segundo cuarto del 2008 y el primer cuarto del 2009 y desde entonces ha mostrado un crecimiento acumulado del 22.4% a junio de 2012.

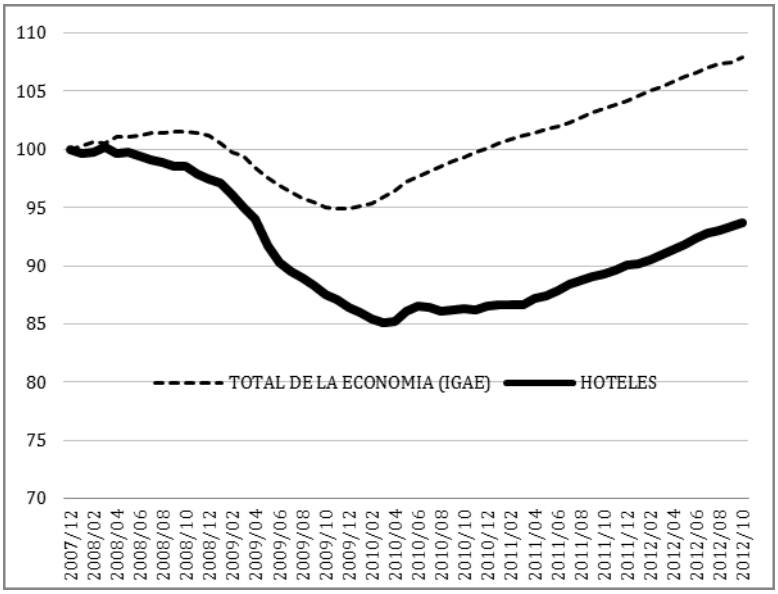
Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel



Fuente: INEGI

A pesar del crecimiento que ha ocurrido en los años pasados, consideramos que el sector de alojamiento temporal continúa atrasado respecto a la más amplia economía mexicana. Adicionalmente a la correlación con el sector industrial, la caída en la actividad del sector hotelero fue agravada con los efectos del brote del virus A-H1N1 en el 2009 así como por la clausura de Mexicana de Aviación y la concomitante presión en los precios del transporte aéreo durante algunos meses. La baja de la demanda por los servicios del sector de alojamiento temporal repercutió en la tarifas de nuestros hoteles. Los precios unitarios, medidos por el Revpar cuya evolución antes de la crisis se comparaba favorablemente respecto de los precios generales de la economía experimentó una baja pronunciada coincidente con la baja en los niveles generales de actividad. A partir de finales del 2009 y hasta la fecha, los precios unitarios de nuestros servicios han venido recuperándose si bien aún se encuentran por debajo del INPC. Consideramos que este rezago, entre los niveles reales de precios unitarios registrados antes de la crisis y los niveles actuales, ofrecen una oportunidad relevante de crecimiento de nuestros ingresos a medida que continue la recuperación de la economía mexicana.

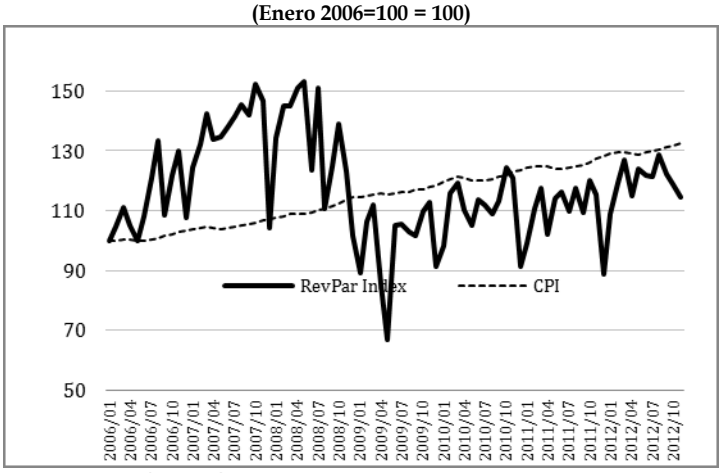
Industria Hotelera vs. Economía Mexicana
(Diciembre 2007= 100)



Fuente: INEGI.

Consideramos que estamos posicionados para tener crecimiento en el futuro ya que las tarifas por Cuarto en México continúan relativamente bajas en comparación con tarifas por Cuarto en otros países y con respecto al índice de precios de la economía mexicana. Los niveles de ocupación también continúan por debajo de niveles pre-crisis y esperamos que dichos niveles se incrementen en el futuro junto con el crecimiento de los sectores económicos y manufactureros de México.

Revpar vs. INPC
(Enero 2006=100 = 100)



Fuente: INPC - INEGI.
Revpar generado con información de Hoteles operados por Prisma durante el periodo mencionado.

Mientras que los factores macroeconómicos citados arriba han sido positivos, el desempeño económico en algunas regiones de México ha sido adversamente impactado por el aumento en la tasa de criminalidad de algunas ciudades. De hecho, el Revpar no se ha recuperado a la misma tasa relativa. Los hoteles en Monterrey también han experimentado el efecto de temas de seguridad, los cuales de alguna manera se han compensado con la mejora en la economía de la región. Sin embargo, como se muestra en

la tabla más adelante, el hotel Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez-Las Misiones, por ejemplo, está ubicado en un lugar de la ciudad donde hay mayor seguridad que el resto del área metropolitana y por ello se ha desempeñado bien en términos de tasas de ocupación e ingresos.

Índice Revpar por Hotel
(*Abril 2009 = 100.0*)

	M-CPI	Hampton Inn by Hilton®/ Monterrey Galerías-Obispado	Hampton Inn by Hilton®/ Saltillo Zona Aeropuerto	Hampton Inn by Hilton®/ Reynosa Zona Industrial	Hampton Inn by Hilton®/ Querétaro Tecnológico[1]	Holiday Inn Express®/ Saltillo Zona Aeropuerto	Holiday Inn Express & Suites®/ Ciudad Juárez-Las Misiones	Holiday Inn Express & Suites®/ Toluca Zona Aeropuerto[2]	Holiday Inn Express & Suites®/ Monterrey Aeropuerto
2009:									
Junio	100.00	100.00	100.00	100.00	N/A	100.00	100.00	100.00	100.00
Diciembre	93.42	99.94	93.48	96.62	N/A	95.65	99.66	88.06	91.37
2010:									
Junio	95.54	99.72	93.12	96.97	N/A	96.12	98.16	89.40	94.77
Diciembre	96.87	80.09	93.26	88.37	100.00	94.91	121.88	95.36	88.49
2011:									
Junio	99.74	91.22	91.85	93.51	98.18	93.65	109.72	89.36	91.72
Diciembre	100.04	88.59	94.53	91.83	101.82	97.38	110.32	95.40	91.54
2012:									
Junio	103.55	87.25	102.97	87.77	99.00	93.71	111.98	98.17	98.69
Diciembre	104.38	91.81	102.16	85.62	99.74	91.46	107.74	88.34	98.44

[1] Este hotel empezó operaciones subsecuentemente a junio de 2010.

[2] Este hotel agregó 100 Cuartos en enero de 2012, resultando en una caída en Revpar como resultado de Cuartos Disponibles.

Fuente: el índice Revpar fue creado en base a la información de las ocho propiedades de la Cartera de Aportación. El INPC proviene del INEGI.

Además de la demora en la actividad y precio con respecto a otros sectores de la economía mexicana, la Tarifa Promedio Diaria en hoteles de Servicio Selecto continúa por debajo de sus similares en Norteamérica y Sudamérica. Un estudio independiente realizado por el Instituto Tecnológico de Monterrey muestra que en términos de Dólares, la Tarifa Promedio Diaria de hoteles de Servicios Selectos en México oscila entre 25% y 35% menor que aquellos en dichos mercados.

Tarifa Promedio Diaria por Habitación en el Sector de Hoteles de Servicios Selectos
(*U.S. $*)

	Muestra	Tarifa Promedio Diaria	Desviación Estándar
Estados Unidos	216	127.03	2.0664
Canadá	98	133.81	2.7963
México	90	96.37	2.5102
Centro y Sud América	44	135.81	6.3018

Fuente: Ayala, E. and C. Quintanilla (2012) "Estudio Comparativo de Tarifas Hoteleras: EUA, Canadá, México, Centro y Sudamérica", EGADE Business School. Este estudio toma como muestra 154 hoteles operando bajo las marcas Holiday Inn Express y Hampton Inn en 60 ciudades en Canadá, Estados Unidos, México, Argentina, Brasil,

Chile, Ecuador, Costa Rica, Honduras and Perú.

El Sector de Servicios Selectos en México

Ventaja de contar con hoteles con marcas en un mercado fragmentado y poco penetrado

Consideramos que existen oportunidades de adquisición que nos permiten tomar ventaja de nuestra experiencia en el sector de Servicios Selectos y la fortaleza de nuestras franquicias y para realzar economías de escala al añadir nuevos hoteles a nuestra Cartera y convertirlos y reposicionarlos bajo dichas franquicias. La siguiente tabla presenta un resumen del inventario de hoteles urbanos en México y el monto importante de hoteles sin marcas que existe en el mercado:

Tipo de Hotel	Número de Hoteles	% del Número de Hoteles	Número de Cuartos	% del Número de Cuartos
Afiliado con marcas internacionales	357	29%	36,071	38%
Afiliado con marcas locales	222	18%	34,032	17%
Hoteles independientes	652	53%	90,083	45%
Total	1,231	100%	200,186	100%

Fuente: Reporte de HVS (2013)

De conformidad con HVS, México cuenta con un sector de alojamiento urbano con veinte grupos y más de cincuenta marcas reconocidas. Consideramos que esta fragmentación nos da la oportunidad de agregación dentro de diversas marcas, particularmente para un modelo de negocio escalable como el nuestro. En los años pasados, la economía mexicana ha experimentad grades cambios en niveles de sectores regionales. Al día de hoy, el país tiene 24 ciudades con más de 500,000 habitantes, de conformidad con el INEGI y recientemente diversas regiones fueron creadas, incluyendo el Bajío, Querétaro, Puebla y San Luis Potosí. Adicionalmente, estados en el norte del país se han beneficiado de los efectos industrializadores del TLCAN. Más recientemente, este proceso ha empezado a duplicarse en las regiones centrales de México. Mientras que México moderniza su economía, el mercado de viajero de negocios que ofrecen nuestros hoteles crece en volumen y diversificación.

Tenemos la intención de enfocar nuestros esfuerzos de crecimiento en aquellas ciudades con potencial y que estén significativamente menos penetradas. Un estudio llevado a cabo por HVS en el 2011 demuestra que hay una oportunidad significativa para los hoteles con marcas internacionales en dichos mercados. Por ejemplo, HVS1 compara el caso de San Luis Potosí en México y Tulsa, Oklahoma en EUA. San Luis Potosí es una ciudad industrial en crecimiento en la región central y soporta una diversa mezcla de industrias. Sin embargo, el área metropolitana de San Luis Potosí, cuya población oscila alrededor de 1’000,000, ofrece únicamente 26 hoteles y poco menos de 4,500 cuartos. En contraste, Tulsa, Oklahoma, que tiene un enfoque industrial y manufacturero similar con una fracción de la población de la ciudad mexicana, ofrece más de 80 hoteles y aproximadamente 13,000 Cuartos – casi tres veces más que en San Luis Potosí – y de estas, solamente diez (12.0%) no tienen marcas. En contraste, 61% de los hoteles en San Luis Potosí son independientes y sin marca.

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
	Total de Hoteles	Total de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	24	2,409	13	21	38	41	50	37
Chihuahua	23	2,360	43	46	9	11	48	43
Coatzacoalcos	12	1,114	17	16	25	33	58	51
Hermosillo	19	2,460	11	11	26	32	63	57
León	31	3,394	23	34	35	38	42	28
Mérida	22	2,693	45	39	18	26	36	35
Oaxaca	15	1,410	7	7	27	40	67	52
Puebla	30	3,340	30	44	27	27	43	29
Querétaro	27	3,788	33	34	33	34	33	32
Saltillo	19	2,411	26	33	32	32	42	35
San Luis Potosí	21	2,840	24	25	43	39	33	36
Tampico/Altamira	24	2,385	38	33	13	14	50	52
Toluca	23	2,660	43	45	26	26	30	29
Veracruz	39	4,377	15	12	18	25	67	63
Villahermosa	24	2,905	33	37	17	22	50	41
Subtotal	**353**	**40,546**	**27**	**30**	**26**	**29**	**47**	**41**
Área Metropolitana México	158	25,096	35	47	18	23	46	30
Guadalajara	67	10,673	27	35	21	23	52	42
Monterrey	73	10,703	56	64	8	8	36	28
Subtotal	**298**	**46,472**	**37**	**47**	**19**	**22**	**44**	**31**
Total	**651**	**87,018**	**32**	**40**	**21**	**24**	**46**	**36**

Fuente: Reporte HVS (2013)

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

Consideramos que la fortaleza de las franquicias internacionales afiliadas a nuestros hoteles nos dará la habilidad para establecer nuestras tarifas por Cuarto de manera más agresiva que nuestros competidores que no cuenten con marcas internacionales. Específicamente, consideramos que tendremos una ventaja sobre los hoteles sin marca como resultados del establecimiento de programas de lealtad y la experiencia consistente que los viajeros de negocios esperan de un hotel con franquicias internacionales.

La siguiente tabla presenta una comparación de la Tarifa Promedio Diaria en mercados selectos entre nuestros hoteles y hoteles de nuestros competidores en el período Ene-Sep 2012:

	Fiesta Inn	FIBRA INN Cartera de Aportación	FIBRA INN/FIESTA INN (% diferencia)
Reynosa	$672	$792	17.86%
Monterrey Poniente	$744	$832	11.83%
Ciudad Juárez	$572	$860	50.35%
Monterrey Aeropuerto	$628	$952	51.59%
Toluca	$833	$979	17.53%
Saltillo	$816	$1,082	32.60%
Querétaro	$1,008	$1,074	6.55%

Fuente: Asociación local de hoteleros.

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de Servicios Selectos se ha desarrollad a nivel mundial y en México desde que Holiday Inn Express® y Hampton Inn by Hilton® abrió como competidores en Monterrey, Nuevo León. Hoy en día hay más de 200 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles de Servicios Selectos en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Número de Hoteles en México
Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	61
City Express®	City Express	Mexicana	55
Holiday Inn Express®	IHG	Inglesa	37
Ibis®	Accor	Francesa	14
Hampton Inn®	Hilton	Americana	12
NH Hotels®	NH	Española	12
City Junior®	City Express	Mexicana	9
Marriott Courtyard®	Marriott	Americana	8
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	7
La Quinta®	La Quinta	Americana	4
City Suites®	City Express	Mexicana	3
Hilton Garden Inn®	Hilton	Americana	2
Novotel®	Accor	Francesa	2
Total			214

Fuente: Está información esta información fue recopilada a partir de una encuesta de la web de cada empresa y, de acuerdo con estos sitios web, se precisa a partir de noviembre de 2012. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. No asumimos ninguna obligación de actualizar esta información.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles de Servicios Selectos con franquicias internacionales, sector al que la mayoría de nuestros hoteles pertenece. Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que nuestros hoteles y en los que consideramos que

podríamos actuar como un eficiente y expedito sumador de hoteles de Servicios Selectos internacionales y podríamos hacerlo con bajos riesgos de ejecución y operación.

La industria de las FIBRAs en México

Finalmente, somos parte de una creciente industria en México. La experiencia en los pasados 18 meses demuestra que las FIBRAs son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la nuestra, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. Consideramos que las FIBRAS en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las FIBRAs ha ido de cero a cerca de 6 billonesde Pesos en 20 meses. Espeamos ver que esta aceleración continúe en los siguientes meses.

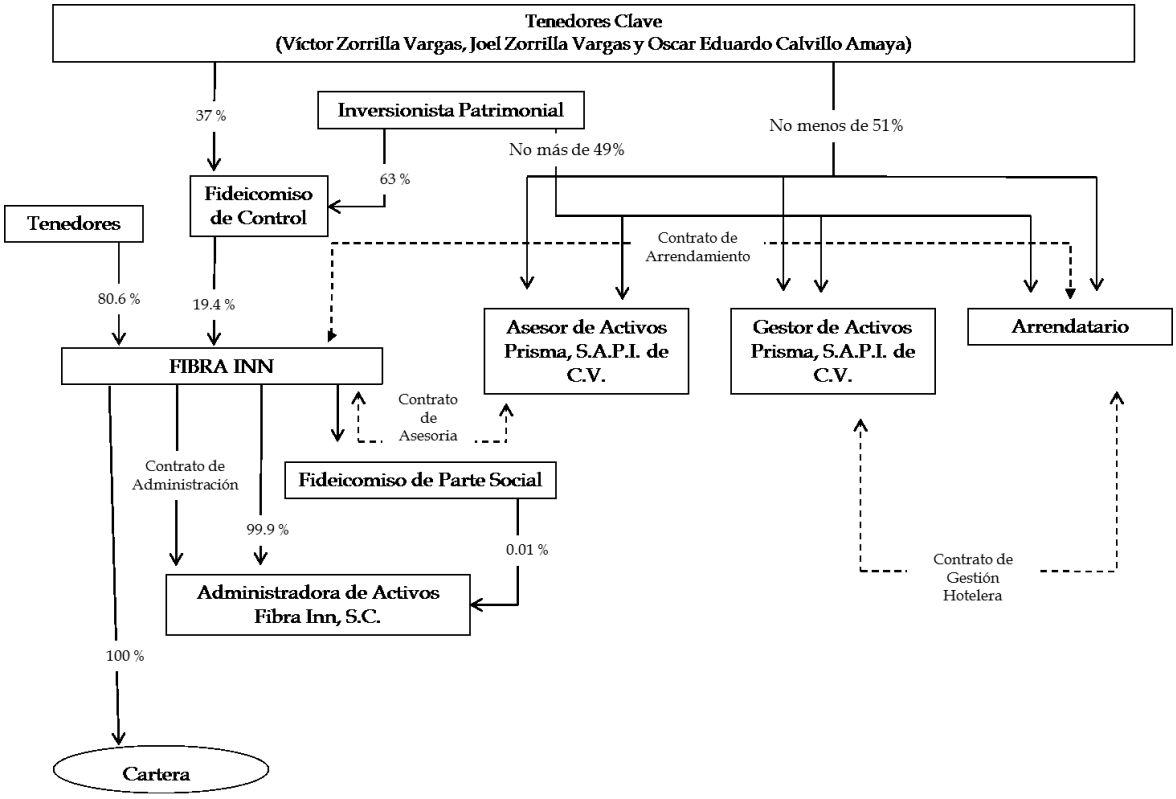
Tamaño de la Industria de FIBRAs en México

	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	6,830 millones de pesos
Enero 31, 2013	3	75,847 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

4.2.8 Estructura Corporativa.

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura después de llevar a cabo la presente Oferta:



4.2.9 Descripción de los Principales Activos.

Ver sección "*3.2 Patrimonio del Fideicomiso*" del presente Prospecto.

4.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, a la fecha del presente Prospecto, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. 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.

4.2.11 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta y con motivo de nuestras transacciones de formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Hemos solicitado que nuestros CBFIs coticen en la BMV bajo clave de cotización "FINN". Nuestros CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Después de la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, 195’825,308 CBFIs serán emitidos y entrarán en circulación (222’614,841 CBFIs si se ejerce en su totalidad la opción de sobreasignación). De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs; (ii) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico; y (iii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

Podemos emitir nuestros CBFIs ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con nuestro Fideicomiso, tal como nos lo instruya la Asamblea de Tenedores y sea autorizada su Oferta por las autoridades competentes en su caso.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podemos emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores no tendrán derecho preferente para la adquisición de CBFIs adicionales que lleguemos a emitir.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a (i) la compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs; (ii) la compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; (iii) cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de

manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

Nuestros CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con la LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Nuestros CBFIs estarán representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs que lo soliciten. Solamente las personas que detenten CBFIs a través de los Intermediarios Colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

4.2.12 Dividendos / Política de Distribución.

Pretendemos ser contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determinará la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal. Planeamos efectuar nuestra primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión y hasta el 31 de diciembre de 2013, lo cual podría ser anterior a la disposición del total de los Recursos Derivados de la Emisión para adquirir la Cartera de Adquisición.

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

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;

- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

4.3 Administradores y Tenedores Principales

4.3.1 Comité Técnico

Actualmente el Comité Técnico se encuentra integrado por tres miembros, Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya. Al concluir la Oferta, el Comité Técnico podrá estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, en su caso. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

Una vez que se lleve a cabo la Oferta, nuestro Comité Técnico estará integrado de la siguiente manera:

Miembro	**Edad**[%]
Víctor Zorrilla Vargas	59
Joel Zorrilla Vargas	50
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	55
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	51
Juan Carlos Hernaiz Vigil	56

Robert Jaime Dotson Castrejón	54
Federico Toussaint Elosúa*	56
Adrián Garza de la Garza*	60
Rafael Gómez Eng*	59
Everado Elizondo Almaguer*	69
Héctor Medina Aguiar*	62

%Al 31 de diciembre de 2012.
*Miembro Independiente.

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Para información detallada respecto a Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ver "*4.1 Historia y Desarrollo.*" del presente Prospecto.

José Gerardo Clariond Reyes-Retana. El Sr. Clariond es un miembro de nuestro Comité Técnico y fue director *E-business* de Grupo IMSA, S.A. de C.V. y Director General en ESB de México, S.A. de C.V. Es miembro de Wharton E-fellows Society en la Universidad de Pensilvania. Ha sido miembro del Consejo de Operadora de Vivienda de Monterrey, S. de R.L. de C.V. y del Consejo Consultivo de Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. Es miembro del Club de Industriales. Es miembro del Consejo de Administración de Proyecto Punta La Boca, Grupo Cuprum e Invercap. El señor Clariond tiene el título de ingeniero mecánico en el ITESM y es graduado del Programa AD-2 del IPADE así como de Wharton Fellows en E-Business en la Universidad de Pensilvania.

Juan Carlos Hernaiz Vigil. El Sr. Hernaiz fue Socio Fundador y uno de los accionistas principales de Farmacias del Ahorro desde el año 1991 hasta que vendió su participación en el año de 2010, también fue Director General y accionista principal de Grupo Covadonga, una de las empresas más importantes en el país dedicada a la cría, engorda y venta de ganado porcino desde el año 1982 hasta el año 2000. El Lic. Hernaiz es graduado de la carrera de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México.

Robert Jaime Dotson Castrejón. El Sr. Dotson ha sido el Director General de Grupo Yoli, S.A. de C.V. desde 1986. Ha sido miembro del consejo de administración de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. desde 2006. Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. El Sr. Dotson cuenta con una licenciatura en actuaría de la Universidad Anáhuac.

Federico Toussaint Elosúa. El Sr. Toussaint es presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo LAMOSA desde 1998, una de las pocas organizaciones en México, que cuentan con una trayectoria de más de 100 años en el mercado. Con 30 años de experiencia profesional, trabajó 13 años en Grupo CYDSA y es Director General de

Ladrillera Monterrey, S.A desde 1992, actualmente Grupo Lamosa. Es miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios, así como del Consejo de Administración de ALFA, Grupo XIGNUX, Grupo Iconn, Universidad de Monterrey y Centro Roberto Garza Sada. De igual manera ha presidido instituciones como la COPARMEX en el estado de Nuevo León, durante el periodo 2004-2005, y la CAINTRA, cargo que ocupó durante el período 2007-2009, siendo actualmente Consejero Nacional de la COPARMEX. El Ing. Federico Toussaint Elosúa obtuvo el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con una Maestría en Administración por el IPADE.

Adrián Garza de la Garza. El Sr. Garza es un Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es un inversionista y asesor financiero. Ha tenido diversos puestos en varias instituciones financieras, incluyendo CEO y miembro del Comité Ejecutivo de IXE Grupo Financiero desde el 2000 hasta el 2010. Fue director general adjunto centro regional norte – Noreste de Grupo Financiero Santander Mexicano; director general adjunto de Banpáis, S.N.C. y director general y miembro del consejo de administración de Casa de Bolsa Banpaís. Del 2005 al 2011, el Sr. Garza fue miembro del consejo de administración y Tesorero de COPARMEX, NL, una organización de líderes de negocio y desde 1997 ha sido miembro del consejo de administración de Cáritas de Monterrey, A.B.P.

Rafael Gómez Eng. El Sr. Gómez es un Miembro Independiente de nuestro 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 de nuestro 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 microeconómica 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 Autlan, Grupo Financiero Banorte, entre otras.

Héctor Medina Aguiar. El Sr. Median es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Desde 1996 a 2010, fue Vice-Presidente Ejecutivo del Departamento de Finazas 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.

El Fideicomiso permite que un miembro suplente, en su caso, represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea del Comité Técnico. El Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes, nuestra intención es que 5 de los 11 miembros del Comité Técnico en ejercicio después de la Oferta sean Miembros Independientes. Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Tenedores Relevantes y Personas Relacionadas de los Tenedores Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

(i) Directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(ii) Cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes;

(iii) Accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes;

(iv) Clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los

Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

(v) Directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(vi) Personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y

(vii) Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente, en su caso. Los Tenedores que, a través del Fideicomiso de Control, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Tenedores mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Tenedores que a través del Fideicomiso de Control, mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, mediante dicho Fideicomiso de Control; el cual tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Tenedores a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. 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 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 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 a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, 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 respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá 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 éstas 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.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras 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) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, 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) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los

Miembros Independientes.

(iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) 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 periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

(v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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 en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, 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 en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, 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 favorable 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) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Asesoría, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de

Prácticas. Cuando el Asesor sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, deberá efectuar la designación de un asesor sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Asesoría respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(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, del Asesor 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 Asesor y el Administrador.

(xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xiii) En su caso, aprobar a solicitud del Asesor (i) la modificación de los Criterios de Elegibilidad y (ii) la modificación a los Contratos de Arrendamiento por consecuencia de ajustes en las bases para el cálculo de la renta respectiva; en el entendido que para dichas modificaciones será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xiv) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesor deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) del Fideicomiso.

(xv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. 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 Asesor; (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 Asesor

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) 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 (doce) 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 Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. 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 Bien Inmueble.

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Asesor; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (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 al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

F. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de

dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

G. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

   Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) 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 (doce) 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.

(xvi) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xvii) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente el 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 Asesor, y en su caso designar a la persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.

(xviii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que 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 Asesor y en su caso al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan

conocimiento estos últimos. No obstante lo anterior, el Administrador y/o el Asesor podrán 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.

(xix) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.

(xx) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

(xxi) 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.

(xxii) 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 (tres) de los 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 (tres) de los Miembros Independientes.

(xxiii) Establecer el Comité de Nominaciones.

(xxiv) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

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 Asesor.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría y 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, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

El Fideicomiso exige los 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 nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor Hotelero, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. 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 nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida 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 nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras 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 nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros 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 Hotelero, 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.

4.3.2 Comité de Prácticas

El comité de prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Los Miembros Independientes que lo integren podrán 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 nombrará al presidente del Comité de Prácticas.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de:

(i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.

(ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(iii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Asesor como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de bienes inmuebles, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vii) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

4.3.3 Comité de Auditoría

El comité de auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Asimismo, el Comité Técnico nombrará 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 Asesor y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v) Requerir al Asesor, 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, del Asesor 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 Asesor, 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 Asesor, 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 Asesor, 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.

4.3.4 Comité de Nominaciones

Tendremos un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes y serán designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombrará al presidente y secretario del Comité de Nominaciones. Dicho comité será 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, así como para su recomendación al Asesor y al Administrador;

(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 intereses;

(iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;

(v) Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico; y

(vi) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones 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 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 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones 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. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso

Gestor Hotelero

- Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración

Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por

Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Administrador

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.

Asamblea de Tenedores

Comité Técnico[1]

- Órgano de administración de nuestro negocio
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[11]
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)
- Designar al Asesor Fiscal y Contable
- Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad[8]
- Aprobar políticas y transacciones con las Personas

Comité de Auditoría[2]

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y

Comité de Prácticas[1]

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Evaluar el desempeño de los altos directivos
- Brindar recomendaciones sobra los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario

lo menos 11% de CBFIs en circulación

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación
- Aprobar la Emisión de CBFIs
- Retirar y nombrar al Representante Común[6]
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano[6]
- Remover al Asesor, al Administrador y al Gestor Hotelero sin que medie Conducta de Destitución[7]
- Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7]
- Terminar el contrato de fideicomiso[7]
- Liquidar nuestros activos[7]
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores[7]
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso[6][9]

Relacionadas[8]

- Aprobar políticas de endeudamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor[4]
- Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad[8]
- Designar asesores legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario su contratación
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoria
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas (distinto al presidente)
- Nombrar al secretario del Comité Técnico
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador y del Asesor con el Contrato de Asesoría
- Aprobar adquisiciones

contables

- Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico
- Brindar opiniones sobra las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico

- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal

Comité de Nominaciones[10]

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos
- Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico

	10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes)
	• Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia[8]
	• Aprobar acuerdos de asociación de voto
	• Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso
	• Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes

(1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 11 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 de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(2) Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

(3) Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro 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 nuestra política de endeudamiento.

(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 89% de nuestros 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 los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

(10) Nuestro comité de nominaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

4.3.5 Principales Tenedores

La siguiente tabla establece cierta información con respecto a las personas y entidades que tendrán un beneficio económico en los CBFIs en circulación al terminar la Oferta y las Transacciones de Formación:

Titular	No. de CBFIs	Porcentaje del total de CBFIs[1]
Fideicomiso de Control[2][3]	44,898,691	19.4%

(1) Asume la emisión de 135'662,495 CBFIs en la Oferta Primaria Global, incluyendo los CBFIs Adicionales. No incluye 26'789,533 CBFIs correspondientes a la Opción de Sobreasignación.

(2) Una vez que se lleve a cabo las Transacciones de Formación, los contribuyentes (Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles) que reciban CBFIs como contraprestación y que no sean vendidos en la Oferta Secundaria, los transferirán al Fideicomiso de Control.

(3) Los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico, nuestros directivos y los directivos de nuestro Asesor, Administrador y el Gestor Hotelero así como Arrendatarios afiliados que serán dueños de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico conformado inicialmente con 9 miembros (en el entendido que puede tener hasta 17 miembros).

Para mayor información relativa a los principales Tenedores de CBFIs, favor de ver la sección "*4.4.1 Fideicomiso de Control*" del presente Prospecto.

4.4 Otros Convenios

4.4.1 Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) que los fideicomitentes transmitan y el fiduciario del Fideicomiso de Control adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios del Fideicomiso de Control; (ii) que el fiduciario del Fideicomiso de Control lleve a cabo la adquisición de CBFIs en la oferta pública del Fiduciario y los mantenga en la cuenta bursátil; (iii) que el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho fideicomiso; (iv) que el fiduciario del Fideicomiso de Control ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico de dicho fideicomiso; y (v) en su caso y en los términos del Fideicomiso de Control, su fiduciario transfiera a los fideicomisarios la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta de intermediación bursátil individual que corresponda.

Estimamos que unos días después de llevada a cabo la Oferta los Tenedores Clave serán fideicomisarios respecto de los CBFIs aportados por los fideicomitentes de dicho Fideicomiso de Control.

De igual forma, conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los Inversionistas Patrimoniales aportarán recursos en efectivo a efectos de que el fiduciario de dicho fideicomiso adquiera CBFIs en la Oferta.

Prohibición de enajenación de CBFIs

Adicionalmente conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los CBFIs que sean fideicomitidos al patrimonio de dicho fideicomiso, no podrán enajenarse de conformidad con lo siguiente:

A través del Fideicomiso de Control, se ha establecido las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá deberá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Índigo Capital si este lo requiere, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación del 100% de los CBFIs en cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, se estableció que las disposiciones en materia de restricción de enajenación de CBFIs a que se refiere el párrafo anterior, sólo podrán modificarse una vez que hayan transcurrido 5 (cinco) años a partir de la fecha de la Oferta y durante dicho período la modificación a la cláusula respectiva del fideicomiso anterior no será posible, inclusive con el consentimiento unánime de todas la partes del Fideicomiso de Control.

Mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación podrá nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico.

Participarán en el Fideicomiso de Control personas relacionadas de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; las personas relacionadas son las siguientes:

- Robert Jaime Dotson Castrejón.
- Corporación Actinver, S.A.B. de C.V.
- Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (por cuenta propia).
- Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Es importante aclarar que el Sr. Robert Jaime Dotson Castrejón es accionista de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., mas no de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. De igual forma, Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. es accionista de Grupo Financiero Actinver, sociedad que a su vez es accionista de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, por lo que el vínculo corporativo-patrimonial entre Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. y dicha casa de bolsa no es directo, sino indirecto. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver son afiliadas en tanto que ambas son subsidiarias directas del Grupo Financiero Actinver.

4.4.2 Fideicomiso de Administración y Cobranza

Conforme al Fideicomiso de Administración y Cobranza, seremos fideicomisarios para recibir directamente del mismo las Rentas a que tenemos derecho conforme los Contratos de Arrendamiento y derivado de los recursos que sean depositados al patrimonio del mismo derivados de los ingresos que los Arrendatarios perciban, por concepto de pago por los servicios de hospedaje.

Dicho fideicomiso tiene como fines principales que el fiduciario del mismo: (i) reciba (y) todas las cantidades en efectivo derivadas de la operación y explotación de los Bienes Inmuebles que lleven a cabo los fideicomitentes adherentes; y (z) todas las aportaciones efectuadas en su caso por el fideicomitente y los fideicomitentes adherentes; para aplicarlos de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Administración y Cobranza; (ii) lleve a cabo todas aquellas acciones y actos que sean necesarios o convenientes a efecto de recibir las cantidades a que tenga derecho de conformidad con el Fideicomiso de Administración y Cobranza; (iii) reciba en la "Cuenta General" del Fideicomiso de Administración y Cobranza: (*i*) las cantidades derivadas de la operación y explotación de los Bienes Inmuebles; *(ii)* las cantidades derivadas de cualquier aportación realizada por el fideicomitente o los fideicomitentes adherentes, distintas a las previstas en el inciso (i) anterior; y (*iii*) los productos financieros de los anteriores ellos; e (iv) inscriba los Contratos de Arrendamiento en el registro del Fideicomiso de Administración y Cobranza y expida las constancias de adhesión correspondientes.

4.4.3 Convenios de Adquisición de Inmuebles

A través de los convenios de adquisición de los inmuebles por los cuales adquiriremos nuestra propiedades mediante aportación de sus actuales propietarios, una vez pagados los financiamientos en virtud de los cuales dichas propiedades se encuentran en garantía y se liberen las garantías respectivas, adquiriremos la Cartera de Aportación libre de gravámenes.

4.5 Auditores Externos

El Auditor Externo es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. No obstante, el Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras: (i) entregar lo antes posible una vez que esté completado, cada año, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al Fiduciario, nuestro Asesor, el Comité de Auditoría y al Representante Común; y (ii) verificar la información de manera trimestral, en los reportes mensuales del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas y notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia.

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.

El asesor en materia ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia ambiental que se incluye como Anexo del presente Prospecto.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal que se incluye como Anexo del presente Prospecto. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículo 223 y 224 de la LISR y en específico aplicable al Fideicomiso.

4.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor, el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del Gestor Hotelero y nuestro Asesor, y/o son accionistas en las mismas. Nuestros contratos fueron

negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor, el Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos de Hoteles Prisma. Por lo anterior estableceremos 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 al Asesor, a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Hoteles Prisma, de conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) 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.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas nuestras propiedades que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de

los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión y nuestras Transacciones de Formación, los Tenedores Relevantes conjuntamente serán propietarios de aproximadamente 8.6% de los CBFIs en circulación por lo que tendrán una influencia significativa en nosotros. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 11% (once por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la terminación del Contrato de Asesoría removiendo así al Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs en el RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

No podemos asegurar que nuestra 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.

[*Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente*]

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta (i) nuestra capitalización al 31 de diciembre de 2012 y (ii) nuestra capitalización sobre una base proforma ajustada tomando en consideración las Transacciones de Formación, la Oferta y la aplicación de los recursos netos que se recibirán de la Emisión:

Usted debe leer esta tabla en conjunto con las secciones "*2.2 Destino de los Recursos*", "*Información Financiera Seleccionada*", "*5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación de los Bienes Inmuebles*" y la información contenida en los Estados Financieros y notas a los Estados de Resultados de Propósito Especial incluidas en otra parte de este Prospecto.

	Al 31 de diciembre de 2012	
	Actual	**Información Ajustada (No auditado)**
Total CBFIs Tenedores[1]	20	3,434,640
Total capitalización	20	3,434,640

[1] Excluye hasta 26'789,533 CBFIs correspondientes a la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

La información proforma incluida en la tabla anterior asume que (i) 178'596,887 CBFIs se venderán en la Oferta a un precio de $18.50 por CBFI; y (ii) no se ejerce la Opción de Sobreasignación.

5. Información Financiera de la FIBRA

5.1 Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas presentan información financiera histórica respecto a las propiedades que conforman nuestra Cartera de Aportación e información financiera seleccionada proforma condensada no auditada respecto a las propiedades que conforman nuestra Cartera Inicial.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con los estados de resultados de propósito especial dictaminados y sus notas respectivas para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, para los ocho hoteles que integran nuestra Cartera de Aportación, que aparecen en el presente Prospecto (los "Estados de Resultados de Propósito Especial") de las propiedades inmobiliarias y con las correspondientes notas incluidas en este Prospecto así como la sección "*5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación de los Bienes Inmuebles.*". Los Estados de Resultados de Propósito Especial incluyen los ingresos históricos y gastos directos de operación respecto de las propiedades. Los gastos operativos excluyen partidas que no pueden ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades inmobiliarias, dichos elementos son otros gastos de operación, otros gastos e ingresos, ingresos y costos financieros e impuestos a la utilidad, entre otros. Una Vez que se lleve a cabo la Oferta, los ingresos por arrendamiento serán determinados de conformidad con las Tablas de Arrendamiento relativas a los Contratos de Arrendamiento. Por estas razones, los Estados de Resultados de Propósito Especial no pretenden ser una presentación completa de las propiedades inmobiliarias en cuanto a ingresos y gastos, ni tampoco pretenden reflejar las operaciones observadas del periodo presentado. Adicionalmente, este Prospecto incluye estados de propósito especial de ingresos históricos para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 por las seis propiedades que conforman nuestra Cartera de Adquisición. Dichos estados de propósito especial no incluyen gastos de operación por ello no pretenden ser una presentación completa de los ingresos y gastos de las propiedades, ni son representativos de ni tampoco pretenden reflejar los resultados de operación de los periodos presentados actuales o futuros o de los ingresos que se generarán de dichas propiedades.

La información financiera histórica para los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 se deriva de los Estados de Resultados de Propósito Especial, los cuales han sido auditados por nuestro Auditor Externo. Los Estados de Resultados de Propósito Especial y demás información financiera contenida en este Prospecto, al menos que se indique lo contrario, está referida en Pesos. Los Estados de Resultados de Propósito Especial incluyen los ingresos y gastos directos de operación históricos de los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera de Aportación. Los Estados de Resultados de Propósito Especial excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de dichos Bienes Inmuebles, tales como,

otros gastos de operación, otros gastos e ingresos, ingresos y costos financieros e impuestos a la utilidad, entre otros. Por esta razón, no se pretende que los Estados de Resultados de Propósito Especial sean una presentación completa de los ingresos y gastos de los Bienes Inmuebles en mención, ni son representativos de las operaciones reales de las dichos Bienes Inmuebles por los períodos presentados.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 (los "Información Financiera Proforma"). La Información Financiera Proforma está basada en información financiera histórica y refleja ciertos ajustes en relación con la Oferta y las Transacciones de Formación como sigue: (i) el balance general condensado proforma no auditado al 31 de diciembre de 2012 considera que la Oferta y la aportación de los Bienes Inmuebles que integran nuestra Cartera de Aportación como si dichos eventos hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2012; y (ii) el estado de resultado proforma de propósito especial no auditado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, considera que la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran ocurrido desde el 1° de enero de 2012. Nuestra información financiera proforma incluida en la Información Financiera Proforma no es necesariamente indicativa de lo que nuestros resultados de operación hubieran sido por el período indicado ni pretende representar nuestros resultados de operación futuros.

Resultados Históricos (Cartera de Aportación)

	Para el año terminado en diciembre,		
	2012	**2011**	**2010**
Ingresos por arrendamiento	121,412,455	94,530,336	96,268,592
Gastos directos de operación:			
Depreciación y amortización	37,385,602	37,827,208	33,387,750
Gastos de administración	2,394,463	3,156,613	4,309,770
Predial	1,161,225	1,201,551	1,419,507
Gastos de gestión de operación hotelera	3,000,000	3,000,000	-
Gastos de desarrollo de nuevos mercados	-	2,168,756	2,015,176
Total de gastos directos de operación	43,941,290	47,354,128	41,132,203
Exceso de ingresos sobre gastos directos de operación	77,471,165	47,176,208	55,136,389

Estado de Resultados Proforma de Propósito Especial No Auditado (Cartera Inicial)

(por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

(miles)

	Cifras Históricas		Ajustes Proforma				
	Cartera de Aportación	Cartera de Adquisición	Cartera de Aportación	Cartera de Adquisición	Total	Notas	Información Proforma
Ingresos:							
Por arrendamiento	121,412	0.00	7,921	63,450	71,371	1.	192,783
Por servicios	0.00	0.00	14,370	7,049	21,419	2.	21,419
Total de Ingresos	121,412	0.00					214,202
Gastos directos de operación:							
Depreciación	37,386	0.00	(37,386)	0.00	(37,386)	3.	0.00
Gastos generales y de administración	5,394	0.00	(4,468)	423	(4,045)	4.	1,349
Administración y mantenimiento operativo	0.00	0.00	14,085	9,012	23,097	5.	23,097
Seguro	0.00	0.00	728	394	1,122	6.	1,122
Predial	1,161	0.00	0.00	628	628	7.	1,789
Total Gastos Directos de Operación	43,941	0.00					27,357
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación	77,471	0.00					186,845
Gastos Indirectos de operación:							
Honorarios de Asesor	0.00	0.00	9,098	4,920	14,018	8.	14,018
Compensación a empleados	0.00	0.00	0.00	0.00	18,500	9.	18,500
Otros gastos	0.00	0.00	772	418	1,190	10.	1,190
Total Gastos Indirectos	0.00	0.00					33,708
Exceso de Ingresos Sobre Gastos Directos e Indirectos de Operación	77,471	0.00					153,137

Notas:

1. Cartera de Aportación: El ingreso por arrendamiento histórico generado por los hoteles que conformarán la Cartera de Aportación y el ingreso por arrendamiento que hubiera sido generado por dicho hoteles si los hubiéramos adquirido el 1° de enero de 2012 se suma por un monto total estimado de $129,333. Dicho ingreso por arrendamiento es determinado como el ingreso total de los hoteles menos sus costos y gastos operativos, menos el 1% de los ingresos de los hoteles de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.

Cartera de Adquisición: El monto de $63,450 representa el monto estimado de ingreso por arrendamiento que se hubiera reconocido por el período si el componente variable y fijo de la Renta, conforme los Contratos de Arrendamiento, se hubieran calculado aplicando las Tablas de Arrendamiento de 2013 (excluyendo los efectos de la inflación correspondiente) para los hoteles de la Cartera de Adquisición a los ingresos históricos de dichos hoteles para 2012.

En el caso de los hoteles de Servicio Completo, el cálculo de los ingresos por arrendamiento contiene también un componente fijo y uno variable con respecto a los ingresos por alimentos y bebidas. Hay tres hoteles de Servicio Completo en la Cartera de Adquisición: Holiday Inn® Guadalajara Centro Histórico, Holiday Inn® Puebla-La Noria y Wyndham Casa Grande® Monterrey Valle. Hay tres hoteles de Servicios Selectos en la Cartera de Adquisición: Holiday Inn Express® Guadalajara UAG, Holiday Express® Toluca y Holiday Inn Express® Playa del Carmen. El componente fijo con respecto a los Cuartos corresponde a un monto mensual por cada Cuarto en el hotel. El componente variable con respecto a los Cuartos se calcula al multiplicar el ingreso por Cuartos por un factor variable que depende del Revpar del hotel. La tasa de ocupación representa el número total de Cuartos en el hotel rentados en un determinado período dividido por el número total de Cuartos Disponibles. El componente fijo respecto a los alimentos y bebidas es un monto mensual predeterminado. El componente variable respecto a los alimentos y bebidas se calcula al multiplicar el ingreso por alimentos y bebidas por un factor variable que depende del monto de ingresos por alimentos y bebidas.

2. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: Representa el ingreso generado por nuestro Administrador por la prestación de servicios administrativos y de mantenimiento, con una consideración variable contemplada en el Contrato de Administración que representa aproximadamente 11.11% del ingreso por arrendamiento. El ingreso por servicios proforma fue calculado al aplicar el 11.11% al ingreso por arrendamiento proforma estimado, resultando en montos estimados por $14,370 y $7,049 en relación con los hoteles de la Cartera de Aportación y la Cartera de Adquisición, respectivamente.

3. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: Los hoteles de nuestra Cartera de Aportación y de la Cartera de Adquisición satisfacen los requerimientos de propiedades de inversión de conformidad con IAS 40. Por ello, hemos elegido aplicar el modelo de valor razonable para valuar dichas propiedades. Basados en lo anterior, las propiedades de inversión son contabilizadas por debajo del modelo de valor de mercado y cambios en su valor razonable son reconocidos en el estado de ingresos del año en que ocurren. Como resultado, la depreciación histórica que los vendedores de dichas propiedades reconocen es eliminado como ajuste proforma.

4. Cartera de Aportación: El monto histórico de gastos generales y administrativos de Desarrollos del Valle corresponde, entre otras cosas, a los honorarios de asesoría de inversión, comisiones, honorarios respecto a estudios por terceros, honorarios por servicios y transacciones inter-compañías. Como parte de los ajustes proforma, el gasto histórico por $5,394 ha sido eliminado y el monto estimado de gastos por $926 se incluye y consiste de honorarios de auditoría externa, honorarios legales, honorarios notariales, entre otros, lo que representa los gastos estimados que incurriremos.

Cartera de Adquisición: El monto por $423 representa los gastos generales y administrativos estimados atribuibles a los hoteles de la Cartera de Adquisición, calculados al aplicar el 0.6% al ingreso total proforma de la cartera, lo que se considera razonable tomando en cuenta la proporción que dicho gasto representa con respecto a los hoteles de la Cartera de Adquisición.

5. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: Un ajuste proforma por un monto total estimado de $23,097 se incluye para los gastos laborales estimados, incluyendo el monto estimado de seguridad social de los gerentes generales y personal de mantenimiento, quienes serán empleados por nuestro Administrador. El personal de mantenimiento es responsable por las tareas de mantenimiento ordinarias en el hotel y por las reparaciones que no se consideran gastos de capital.

6. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: Representa el impacto de asumir el costo del seguro contra daños a las propiedades de inversión. Los ajustes proforma por el monto total estimado de $1,122 corresponde a las primas estimadas calculado al aplicar al valor de las propiedades el 0.04%. Dicho porcentaje deriva del análisis de la información financiera histórica de los hoteles en la Cartera de Aportación.

7. Cartera de Aportación: No se hizo ajustes proforma al predial histórico de los hoteles en la Cartera de Aportación ya que el monto histórico incurrido previamente por Desarrollos del Valle se considera razonable.

Cartera de Adquisición: El ajuste proforma por un monto estimado de $628 corresponde al predial estimado calculado al aplicar el valor estimado de los hoteles de la Cartera de Adquisición el porcentaje observado en la información financiera histórica de los hoteles en la Cartera de Aportación.

8. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: Pagaremos honorarios a nuestro Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría por un monto calculado al aplicar el 0.5% cada año al valor de las propiedades de inversión. Derivado de lo anterior, un ajuste estimado proforma es reconocido por el monto total de $14,018.

9. En relación con la Oferta, pretendemos entregar a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro director de finanzas y director general de nuestro Administrador, 3’000,000 de CBFIs. La entrega de estos CBFIs será efectuada al término de un período de tres años contados a partir de la Oferta. La compensación en CBFIs anterior será reconocida como gasto (sin requerir flujo de efectivo) en nuestros estados financieros durante el período de tres años mencionado y se valuará a su valor razonable en la fecha de su otorgamiento. Para efectos de la Información Financiera Proforma, la fecha de entrega de dicha compensación se ha establecido al 1° de enero de 2012; por ello, un gasto por $18,500 ha sido reconocido considerando un monto de compensación estimado de $55,500 en base a un precio de colocación de $18.50 por CBFI.

10. Cartera de Aportación y Cartera de Adquisición: incurriremos en ciertos otros gastos tales como honorarios por asesoría contable y fiscal, honorarios fiduciarios y honorarios al Representante Común, por un total estimado de $1,190.

5.2 Informe de créditos relevantes

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de los créditos bancarios a cargo de Desarrollos del Valle y garantizados con las propiedades que integran la Cartera de Aportación representa $584.3 millones de Pesos. Todos los créditos bancarios fueron contratados con la institución Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. El 1° de febrero de 2013, Desarrollos del Valle pago $2.6 millones de Pesos al acreedor mencionado, resultando en un saldo insoluto de $582.3 millones de Pesos. Junto con aproximadamente $2.0 millones de Pesos adeudados conforme ciertos contratos de arrendamiento de equipo, el monto total de endeudamiento que esperamos se tenga al momento de la Oferta y la Transacciones de Formación, es de $583.3 millones de Pesos.

5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación de los Bienes Inmuebles

Usted debe leer la siguiente sección en conjunto con la sección "*Información Financiera Seleccionada*", Estados de Resultados de Propósito Especial dictaminados y sus notas respectivas para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, para los ocho hoteles que integran nuestra Cartera de Aportación, que aparecen en el presente Prospecto (los "Estados de Resultados de Propósito Especial"), la sección "*Factores de Riesgo*", "*Descripción de la FIBRA*" del presente Prospecto. Los Estados de Resultados de Propósito Especial excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de dichos Bienes Inmuebles, tales como, otros gastos de operación, otros gastos e ingresos, ingresos y costos financieros e impuestos a la utilidad, entre otros. Por esta razón, no se pretende que los Estados de Resultados de Propósito Especial sean una presentación completa de los ingresos y gastos de los Bienes Inmuebles en mención, ni son representativos de las operaciones reales de las dichos Bienes Inmuebles por los períodos presentados. De la manera en que sea utilizadas en esta sección, al menos que el contexto requiera lo contrario, las referencias a "nosotros", "nuestro" y "nuestra empresa" hacen referencia a nuestro antecesor Desarrollos del Valle, S.A. de C.V. por los periodos presentados y a la FIBRA y sus subsidiarias una vez completada la Oferta y nuestras Transacciones de Formación.

Información General

Somos un fideicomiso irrevocable constituido con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso y operación hotelera, nuestra fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012 y llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. Inicialmente estaremos internamente operados por nuestra Administradora y externamente asesorados por nuestro Asesor.

Una vez que llevemos a cabo nuestras Transacciones de Formación, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso 8 (ocho) propiedades que conforman nuestra Cartera de Aportación. Estas propiedades son Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado, Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto, Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto, Holiday Express & Suites® Ciudad Juárez Las

Misiones, Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto, Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial y Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico. Estas propiedades están ubicadas en seis Entidades Federativas: Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas y representan un total de 1,613 (mil seiscientos trece) Cuartos, o aproximadamente 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del total de Cuartos que tendrá nuestra Cartera Inicial.

Adicionalmente, DV ha celebrado opciones (no exigibles) de compra para comprar 5 propiedades adicionales, la cual es obligatoria para los actuales propietarios de dichas propiedades pero no para DV y ha celebrado un contrato de compraventa definitivo para adquirir una sexta propiedad, las cuales integran nuestra Cartera de Adquisición. Estas seis propiedades son Wyndham Casa Grande® Monterrey Valle, Holiday Inn Express® Toluca Tollocan, Holiday Inn Express® Guadalajara UAG, Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico, Holiday Inn Express® Playa del Carmen y Holiday Inn® Puebla-La Noria y se encuentran ubicadas en 5 (cinco) Entidades Federativas, a saber: Jalisco, Estado de México, Nuevo León, Puebla y Quintana Roo. Estas propiedades cuentan en conjunto con 810 (ochocientos diez) Cuartos (esperamos que sean 971 (novecientos setenta y un) Cuartos en 2014), o aproximadamente 33.4% (treinta y tres punto cuatro por ciento) del total de Cuartos en nuestra Cartera Inicial. Estimamos que las opciones de compra y el contrato de compraventa mencionados respecto a estas seis propiedades nos sean cedidos como parte de nuestras Transacciones de Formación simultáneamente a la Oferta. Una vez cedidos, esperamos ejercer estas cinco opciones de compra y el contrato de compraventa. Podríamos decidir no adquirir dichas propiedades sino otras que consideremos como opciones más adecuadas para integrar nuestra Cartera de Adquisición. No podemos asegurar que llevaremos a cabo la adquisición de estas propiedades.

En virtud de lo anterior, una vez que se lleve a cabo la Emisión y las Transacciones de Formación, nuestra Cartera Inicial estará integrada por 14 (catorce) propiedades que representarán aproximadamente 2,423 (dos mil cuatrocientos veintitrés) Cuartos al momento de la Emisión y de 2,584 (dos mil quinientos ochenta y cuatro) Cuartos en el 2014. Esperamos que este incremento en Cuartos sea el resultado de adicionar 100 Cuartos en el Holiday Inn Express® Guadalajara y 61 Cuartos en el Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Asimismo, nuestra Cartera Inicial estará afiliada, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Nuestra Cartera Inicial estará afiliada con diversas franquicias hoteleras. Procuraremos que dichas propiedades cuenten con una ubicación accesible, sobre o cerca de autopistas, aeropuertos, zonas industriales, centros comerciales y avenidas importantes, cercanía de oficinas y comercios, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica y económica favorable y densamente pobladas. Como parte de nuestra estrategia, tenemos la intención de continua en enfocarnos en inversiones ubicadas en mercados con generadores de demanda significativa y dentro de los mercados urbanos que han mostrado crecimiento rápido e inversiones localizada en ciudades con potencial de crecimiento significativo y poco penetradas; para ello esperamos tomar ventaja de la

experiencia y conocimiento del Gestor Hotelero para maximizar economías de escala e implementar una estructura de costos de operación más eficiente.

Consideramos que en entorno actual de mercado presenta oportunidades atractivas para que adquiramos nuevas propiedades adicionales con potencial de crecimiento y compatibles con nuestra estrategia de inversión y estamos continuamente evaluando dichas oportunidades. Algunas de dichas transacciones, en caso de llevarlas a cabo, podrían ser materiales para nuestros resultados de operación y condición financiera. También consideramos que los fundamentos del mercado hotelero en México nos dan significantes oportunidades para incrementar el Revpar en los hoteles de nuestra Cartera Inicial. Consideramos que nosotros junto con la experiencia y conocimiento del equipo de directivos de nuestro Asesor así como sus extensas relaciones con la industria y experiencia en el manejo de activos, aunado a nuestro acceso al capital esperado, nos permitirá competir eficientemente en oportunidades de adquisición y nos ayudará a generar crecimiento tanto interno como externo.

No hemos tenido ninguna actividad de negocio desde nuestra constitución y nuestra capitalización inicial fue de $1,000.00 que pagamos como aportación inicial en el Fideicomiso. Consecuentemente, consideramos que una discusión de nuestros resultados de operación no tendría significado. Por ello hemos incluido más adelante una discusión en relación con las operaciones históricas de las propiedades en nuestra Cartera de Aportación en base a los Estados de Resultados de Propósito Especial que se incluyen en el presente Prospecto. Dichos Estados de Resultados de Propósito Especial incluyen los ingresos históricos y gastos directos de operación de los hoteles en nuestra Cartera de Aportación. Los gastos operativos directos excluyen partidas que no pueden ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas. Una vez concretada la Oferta pagaremos honorarios a nuestro Asesor e incurriremos en gastos relacionados con gobierno corporativo, reportes públicos y cumplimiento con diversas disposiciones de la LMV. Adicionalmente, ciertos gastos de mantenimiento (nómina) serán pagados por nuestro Administrador. Incrementos o disminuciones en dichos gastos de operación afectarán nuestro desempeño y es por ello que los Estados de Resultados de Propósito Especial no pretenden ser una presentación completa de las propiedades inmobiliarias en cuanto a ingresos y gastos, ni tampoco pretenden reflejar las operaciones observadas del período presentado o de resultados de operación futuros.

Nuestro objetivo es proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital. Tenemos la intención de lograr este objetivo mediante la construcción, desarrollo y adquisición selectiva de una cartera diversificada de Bienes Inmuebles de alta calidad y buena ubicación en México.

Indicadores Clave del Desempeño Operativo de nuestros Bienes Inmuebles

Utilizamos, junto con el Gestor Hotelero, una variedad de información para evaluar el desempeño operativo de nuestros Bienes Inmuebles. Estos indicadores clave incluyen información financiera que es preparada de conformidad con las políticas contables a que se refiere la nota 3 de los Estados de Resultados de Propósito Especial, las

cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Adicionalmente, utilizamos otra información que podría no ser financiera en su naturaleza, incluyendo información estadística y datos comparativos. Utilizamos, junto con el Gestor Hotelero esta información para medir el desempeño operativo de cada hotel. También utilizamos estas estadísticas para evaluar los hoteles en nuestra Cartera y posibles adquisiciones a efecto de determinar la aportación de cada hotel al ingreso por arrendamiento de nuestra Cartera y su potencial para brindar atractivos rendimientos en el largo plazo. Estos indicadores clave incluyen:

- ***Tasa de Ocupación.*** La tasa de ocupación representa el número total de Cuartos rentados en cierto período dividido entre el total de Cuartos disponibles. La tasa de ocupación mide la capacidad de uso de nuestros hoteles. Utilizamos la tasa de ocupación para medir la demanda en algún hotel en específico o en un grupo de hoteles en cierto período. Adicionalmente, las tasas de ocupación nos sirven para determinar niveles de Tarifa Promedio Diaria que se pudieran obtener.

- ***Tarifa Promedio Diaria***. Representa el total de ingresos por Cuarto dividido entre el número de Cuartos rentados en cierto período. Este factor mide el precio promedio por Cuarto por un hotel y las tendencias de la Tarifa Promedio Diaria dan información útil en cuanto al entorno y la naturaleza de precios de la base de clientes de un hotel o grupo de hoteles. Nosotros junto con el Gestor Hotelero, utilizamos la Tarifa Promedio Diaria para valorar los niveles de precio en los márgenes operativos de nuestros hoteles, ingresos y valor que cambia en tasas de ocupación.

- ***Revpar.*** Es el producto de la Tarifa Promedio Diaria y la tasa de ocupación. Revpar no incluye ingresos derivados de fuentes diferentes a los Cuartos tales como alimentos y bebidas u otros ingresos. Utilizamos Revpar para identificar información y tendencias respecto de propiedades comparables y para evaluar el desempeño regional de los hoteles.

Cambios en el Revpar que son ocasionados principalmente por cambios en las tasas de ocupación tienen diferentes implicaciones para los ingresos totales y ganancias que aquellos que son ocasionados principalmente por la Tarifa Promedio Diaria.

Por ejemplo, un incremento en la tasa de ocupación en un hotel podría ocasionar costos de operación adicionales (incluyendo servicios de limpieza, materiales y mantenimiento) y podría también resultar en un incremento en ingresos y gastos de otros departamentos. Cambios en la Tarifa Promedio Diaria típicamente tienen un mayor impacto en márgenes de operación y ganancia ya que no tienen un efecto sustancial en los costos de operación variables.

La tasa de ocupación, la Tarifa Promedio Diaria y el Revpar son medidas comúnmente utilizadas dentro de la industria hotelera para evaluar el desempeño operativo. El Revpar es una estadística importante para monitorear el desempeño operativo en un hotel determinado y a lo largo de todo el negocio. Evaluamos junto con el Gestor Hotelero el desempeño de Revpar de cada hotel con una base absoluta con

comparaciones de presupuesto respecto a períodos anteriores, así como en base regional y por portafolio. La Tarifa Promedio Diaria y el Revpar incluyen únicamente ingresos por Cuarto. El ingreso derivado de Cuartos lo determina la demanda (medida por tasa de ocupación), precio (medido por Tarifa Promedio Diaria) y los Cuartos disponibles en nuestros hoteles.

También utilizamos la Razón de Conversión de Ingreso para monitorear el desempeño operativo del nivel en cierto hotel y a lo largo del negocio completo. Vemos a la Razón de Conversión de Ingreso de un hotel como una medida de su productividad y nuestra habilidad para convertir ingresos generados por las operaciones de dicho hotel en retornos de inversión en dicho activo en forma de ingreso por arrendamiento. Consideramos que la Razón de Conversón de Ingreso de cualquier hotel en nuestra Cartera así como de nuestra Cartera en general nos permite comparar el desempeño en los rendimientos de dicha propiedad o de la Cartera, medida en términos del margen de EBITDA de nuestros competidores que están organizados como empresas operadoras. Consideramos que la presentación de la Razón de Conversión de Ingreso sirve para que los inversionistas nos comparen con nuestros competidores que son empresas operadores de hoteles que utilizan el margen de EBITDA como medida para determinar el desempeño operativo. La Razón de Conversión de Ingreso deberá ser considerada con, pero no alternativamente al margen de ingreso neto de operación medido como razón de ingresos a ingresos en exceso de ciertos gastos de operación directos según se reporta en los Estados de Resultados de Propósito Especial incluidos en este Prospecto. La Razón de Conversión de Ingreso, según la calculamos, podría no ser comparable con el margen de EBITDA como lo reportan otras empresas.

Principales Factores que afectan resultados de operaciones

Ingresos por arrendamiento. Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Bienes Inmuebles que constituyen nuestra Cartera Inicial y las adiciones proyectadas, depende principalmente de nuestra capacidad de (i) mantener las tasas ocupación y las tarifas promedio de los Bienes Inmuebles; (ii) incrementar dicha ocupación y las tarifas utilizando las herramientas disponibles de mercadotecnia y de los sistemas de reservación con que cuentan a través de sus socios estratégicos; (iii) mantener los costos y gastos de operación en los niveles registrados históricamente; (iv) promover sinergias y otras medidas de eficiencia para reducir los costos y gastos de operación; y (v) a través de la adquisición y desarrollo de propiedades. Al 31 de diciembre de 2012 nuestros Bienes Inmuebles tenían una tasa de ocupación del 58.46% (cincuenta y ocho punto cuarenta y seis por ciento). El tiempo que tarda un hotel nuevo en alcanzar su tasa de ocupación y tarifa proyectadas o estabilización, varía entre veinticuatro a treinta y seis meses.

Condiciones de Mercado. El sector hotelero en México, particularmente en el sector de viajeros de negocios está superando una etapa de contracción, altamente correlacionada con la caída en la actividad económica del país en el 2008 y 2009. El índice del PIB del sector de servicios de alojamiento temporal mostró una caída del 35.1% (treinta y cinco punto uno por ciento) entre el segundo cuarto del 2008 y el primer cuarto del 2009 y a

partir de ello ha mostrado un crecimiento acumulado del 22.4% (veintidós punto cuatro por ciento) a junio de 2012. Además de la correlación con el sector industrial, esta caída en el sector hotelero se vio acentuada por los efectos de la infección en humanos provocada por el virus A-H1N1 en nuestro país, así como por la suspensión de operaciones de Mexicana de Aviación y la concomitante presión en los precios del transporte aéreo durante algunos meses. La baja de la demanda por los servicios del sector de alojamiento temporal repercutió en la tarifas de nuestros hoteles. Los precios unitarios, medidos por el Revpar cuya evolución antes de la crisis se comparaba favorablemente respecto de los precios generales de la economía experimentó una baja pronunciada coincidente con la baja en los niveles generales de actividad. A partir de finales del 2009 y hasta la fecha, los precios unitarios de nuestros servicios han venido recuperándose si bien aún se encuentran por debajo del INPC. Consideramos que este rezago, entre los niveles reales de precios unitarios registrados antes de la crisis y los niveles actuales, ofrecen una oportunidad relevante de crecimiento de nuestros ingresos a medida que continue la recuperación de la economía mexicana.

Esperamos que el desempeño de la Tarifa Promedio Diaria, tasa de ocupación y Revpar de nuestra Cartera sea impactada con los factores macroeconómicos tales como crecimiento del empleo regional y local, ingreso personal y ganancias corporativas y nuestras estrategias de precios así como aquellas de nuestros competidores. Adicionalmente el desempeño de estos factores dependen del continuo éxito de las marcas Holiday INN® y Hampton INN®.

Disponibilidad de Cuartos. El desarrollo de nuevos hoteles se deriva en gran medida por costos de construcción, la disponibilidad de créditos y el desempeño esperado de hoteles existentes. Consideramos que el crecimiento en el número de Cuartos es probable que se mantenga por debajo del promedio histórico hasta que las tasas de ocupación regresen a los promedios históricos y los acreedores bajen los requisitos para otorgar créditos para la construcción. Con poco desarrollo de nuevos hoteles, esperamos un atractivo crecimiento en el Revpar en lo que la economía mexicana continúa fortaleciéndose.

Entorno Competitivo. Competiremos con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Adicionalmente dicha competencia podría afectar las tasas de ocupación y tarifas en nuestras propiedades, afectando nuestros resultados financieros y podríamos ser persuadidos para reducir nuestras tarifas por debajo de las actuales a efecto de atraer huéspedes.

Gastos de operación. Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, predial, seguros y otros gastos misceláneos. Históricamente, la mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación han sido cubiertos por el arrendatario correspondiente; una vez que se lleven a cabo la Oferta, los gastos laborales del personal de mantenimiento y reparación serán cubiertos por nuestro Administrador. Una vez que se lleve a cabo la Oferta, pagaremos honorarios a nuestro Asesor y a los Gestores Hoteleros e incurriremos en gastos relacionados a gobierno corporativo, honorarios fiduciarios, reportes públicos y cumplimiento con leyes mexicanas del mercado de valores.

El incremento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Resumen de Información Operativa por hotel

Marca/Ubicación	2012 Tasa de Ocupación	2012 TPD[1]	2012 Revpar[2]	2012 Ingreso Cuarto	2012 Total Ingreso[3]	2011 Tasa Ocupación	2011 TPD[1]	2011 Revpar[2]	2011 Ingreso Cuarto	2011 Ingreso Total[3]	2010 Tasa Ocupación	2010 TPD[1]	2010 Revpar[2]	2010 Ingreso Cuarto	2010 Ingreso Total[3]
Cartera de Aportación															
Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerías-Obispado	58%	838	489	39,887,981	40,965,233	51%	842	426	34,678,209	35,905,236	52%	908	471	38,363,896	39,617,268
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	59%	1,071	635	52,734,685	53,665,189	53%	973	512	42,397,637	43,445,656	54%	951	509	42,211,650	43,119,372
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	45%	792	355	18,818,940	20,126,063	34%	846	286	15,153,203	15,559,264	39%	870	337	17,822,587	18,491,161
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	62%	1,074	669	43,573,085	45,113,764	48%	1,081	515	33,472,173	34,931,810	34%	1,108	375	13,347,907	13,914,655
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	70%	1,084	755	49,726,787	51,013,057	56%	1,008	562	36,953,368	37,892,205	54%	1,018	545	35,837,374	36,842,196
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez Las Misiones	63%	854	540	35,969,108	37,007,964	63%	881	557	37,008,400	38,187,618	66%	872	576	38,285,389	39,303,012
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto[4]	49%	968	477	48,853,392	50,356,161	72%	969	700	46,185,790	47,359,959	79%	877	690	45,314,362	47,257,011
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	63%	941	590	42,781,950	44,090,883	50%	932	466	33,688,061	34,630,062	54%	900	489	35,316,227	36,589,762
Total Cartera de Aportación	**58%**	**963**	**563**	**332,345,927**	**342,338,315**	**54%**	**944**	**506**	**279,536,841**	**287,911,810**	**54%**	**891**	**499**	**266,499,392**	**275,134,437**
Cartera de Adquisición															
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	69%	1,084	746	24,578,762	28,766,605	72%	1,120	806	26,470,864	30,687,497	71%	1,130	798	26,216,968	30,016,811
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	65%	1,142	737	26,969,524	27,816,917	71%	1,113	786	28,695,975	29,864,164	55%	1,055	579	10,001,231	10,573,571
Holiday Inn Express® / Toluca	31%	785	246	11,428,065	14,442,644	41%	769	316	14,641,597	19,963,176	37%	779	291	13,480,508	14,731,172
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	43%	954	407	21,596,086	23,151,941	42%	904	383	20,266,167	21,187,236	38%	942	357	18,875,002	20,245,192
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	83%	907	749	41,098,525	54,849,548	80%	913	728	39,834,799	53,247,252	74%	836	615	33,697,163	46,141,380
Wyndham®[5] Casa Grande / Monterrey Valle	67%	844	565	40,969,266	58,703,018	52%	838	432	31,221,046	48,099,225	46%	804	369	26,674,637	37,989,033
Total Cartera de Adquisición	**60%**	**940**	**562**	**166,640,228**	**207,730,673**	**58%**	**938**	**545**	**161,130,45**	**203,048,550**	**52%**	**899**	**466**	**128,945,509**	**159,697,159**
Totales	**59%**	**955**	**563**	**498,986,156**	**550,068,988**	**55%**	**941**	**519**	**440,667,293**	**490,960,360**	**53%**	**893**	**477**	**395,444,902**	**434,831,596**

[1] TPD o Tarifa Promedio Diaria.
[2] Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
[3] Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos.
[4] 100 nuevos Cuartos se agregaron el 1 de enero de 2012.
[5] Esperamos cambiar de franquicia a una de IHG a mediados de 2014.

5.3.1 Resultados de la Operación

Los Estados de Resultados de Propósito Especial incluyen los ingresos históricos y sólo ciertos gastos operativos respecto de las propiedades. Los gastos operativos excluyen partidas que no pueden ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades inmobiliarias, dichos elementos son otros gastos de operación, otros gastos e ingresos, ingresos y costos financieros e impuestos a la utilidad, entre otros. Adicionalmente celebraremos el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera por lo que pagaremos honorarios a estas entidades y los resultados de operación históricos que se incluyen más adelante no reflejan estos honorarios.

Comparación de los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2012 y los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2011

Introducción

La siguiente tabla presenta un resumen de las estadísticas operativas clave del hotel para los ocho hoteles de nuestra Cartera de Aportación para los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente:

	Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012	2011	% Cambio
Número de hoteles (al final del período)	8	8	-
Tasa de ocupación	58.46%	53.60%	9.1%
TPD	$962.94	$943.93	2.0%
Revpar	$562,96	$505.91	11.3%
Ingresos Cuarto (en miles)	$332,346	$279.537	18.9%
Ingresos por arrendamiento (en miles)[1]	$120,119	$93.149	29.0%
Razón de Conversión de Ingreso	36.1%	33.3%	-
Total de ingreso por arrendamiento[2]	$121,412	$94,530	28.4%

[1] Excluye ingresos generados por arrendamiento de restaurantes.
[2] Incluye ingreso generado por arrendamiento de restaurantes.

En vista de la estabilidad relativa de nuestros costos de operación, consideramos que nuestros ingresos dependerán significativamente de nuestros ingresos por arrendamiento. Como se muestra en la tabla anterior, nuestro ingreso por arrendamiento se compone por un componente fijo y uno variable. El componente variable depende de actividades operativas en nuestros hoteles.

Ingresos por arrendamiento totales

Los ingresos por arrendamiento totales, incluyendo ingresos generados por arrendamiento de restaurantes, aumentaron $26.9 millones o 28.4%, a $121.4 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 de $94.5 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente al incremento del 9.1% de tasa de ocupación en nuestra Cartera de Aportación, lo que fue principalmente atribuible a las tasas de ocupación de las propiedades Hampton Inn by Hilton® Querétaro

Tecnológico, Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto y Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto, así como en menor medida al incremento en tasas de ocupación de las propiedades en Monterrey Galerías-Obispado, Reynosa Zona Industrial y Saltillo Zona Aeropuerto. También el incremento en el total de ingresos por arrendamiento se debió a un incremento del 11.3% en el Revpar en nuestra Cartera de Aportación, principalmente atribuible a las propiedades en Saltillo Zona Aeropuerto, Monterrey y Querétaro Tecnológico. El fuerte desempeño de estas propiedades fue compensado parcialmente ya que los ingresos provenientes de Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto permanecieron sin cambio, aunque se presenta una baja en el ingreso en la propiedad Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones.

A continuación se presenta una discusión respecto a los cambios en ingresos por arrendamiento en cada hotel de nuestra Cartera de Aportación entre los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado incrementó 48.9% a $13.1 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $8.8 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a un incremento del 7% en la tasa de ocupación. La TPD no cambió entre dichos períodos lo que ocasionó un incremento del 14.7% en el Revpar. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar fueron atribuidos principalmente a un incremento en la actividad económica de Monterrey en comparación con el 2011. El hotel direccionó a ejecutivos de venta para reforzar los grupos de ventas, universidades, corporaciones y sector médico, incluyendo significativos clientes de alto prestigio, así como agencias de viajes.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto incrementó 46.3% a $18.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $12.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a un incremento del 6.2% en la tasa de ocupación y de 10.1% en la TPD, lo que ocasionó un incremento del 24.0% en el Revpar. El incremento en la tasa de ocupación, TPD y Revpar fueron atribuidos principalmente a un incremento en la actividad económica de Saltillo, basado principalmente en el sector automotriz. La administración del hotel incrementó la tarifa por Cuarto de $973 en el 2011 a $1,071 en el 2012, lo que impactó positivamente la TPD y el Revpar.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial incrementó 417.7% a $2.2 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $0.4 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a una mejoría sustancial en el desempeño operativo del hotel en comparación con el 2011. El hotel se benefició de un incremento del 10.8% en la tasa de ocupación. La TPD disminuyó 6.0%, lo que ocasionó un incremento del 24.1% en el Revpar. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar fueron atribuidos principalmente a un incremento en la actividad económica de Reynosa en comparación con el 2011. El equipo de ventas del hotel implementó una nueva estrategia comercial, enfocándose no solamente a grandes corporaciones sino también a medianas y pequeñas empresas con negocios crecientes. Dicho equipo de ventas promocionó el hotel en ciudades cercanas

como Ciudad Victoria, Tampico, Monterrey, Villahermosa, Poza Rica, Ciudad del Carmen y Ciudad de México para aumentar el número de huéspedes.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico incrementó 35.2% a $16.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $12.2 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a un incremento del 14% en la tasa de ocupación y ocasionó un incremento del 29.9% en el Revpar. La TPD disminuyó el 1% entre dichos períodos. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar fueron atribuidos principalmente a un incremento en la actividad económica de Querétaro en comparación con el 2011. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar fue principalmente atribuible al éxito del equipo de ventas del hotel al aumentar el portafolio de clientes corporativos del hotel, particularmente en los segmentos automotriz y aeroespacial; en los segmentos automotriz y aeroespacial. Para el 2012, los cinco clientes corporativos más importantes representaron el 17.4% de los ingresos totales para el 2012.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto incrementó 51.1% a $20.1 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $13.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a un incremento del 14% en la tasa de ocupación y del 8% en la TPD, lo que ocasionó un incremento del 34.3% en el Revpar. El incremento en la tasa de ocupación, TPD y Revpar fueron atribuidos principalmente a un incremento en la actividad económica de Saltillo en comparación con el 2011. El equipo de ventas del hotel fue capaz de mantener en número de clientes corporativos, principalmente del sector automotriz. Adicionalmente, el equipo de administración del hotel empezó a trabajar en estandarizar la tarifa por Cuarto para los mismos clientes corporativos.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones disminuyó 8.8% a $12.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $13.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución se debió principalmente a una baja del 3% en la TPD mientras que tasa de ocupación aumentó el 1% lo que ocasionó una baja del 3.1% en Revpar. La disminución de la TPD fue principalmente atribuible a la apertura de dos ciudades más en el otorgamiento de las visas especiales por servicios anteriormente otorgadas en el consulado de los Estados Unidos de América en Ciudad Juárez (principalmente consecuencia de la apertura de oficinas para visas en dos ciudades adicionales) y a la disminución en el número de huéspedes de compañías con las que el hotel tenía contratos de hospedaje al bajar tarifas por cuartos e implementando campañas publicitarias. La disminución de la TPD y Revpar fue compensada hasta cierto punto con el proyecto de una empresa importante que atrajo huéspedes corporativos así como la adquisición de nuevas cuentas.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto incrementó 3.5% a $20.8 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $20.1 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. La tasa de ocupación para el año 2011 fue de 72% cuando el hotel contaba con 180 Cuartos. A partir del 1º de enero de 2012 se hizo una ampliación de 100 Cuartos adicionales, para tener un total de 280 Cuartos. Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2012 el porcentaje de ocupación fue de 49%, incluyendo dicha ampliación. El Revpar disminuyó 31.9% y la TPD se

mantuvo sin cambio. El decremento en ocupación se debió principalmente a que dos clientes importantes disminuyeron su flujo de hospedaje. HSBC cambió varios de sus proyectos a la Ciudad de México y la campaña política presidencial concluyó sus actividades.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto incrementó 39.2% a $16.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $12.0 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a un incremento del 11% en la tasa de ocupación y del 1.0% de la TPD, lo que ocasionó un incremento del 26.6% de Revpar. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar es principalmente atribuido a un incremento de clientes corporativos. El equipo de ventas del hotel fue capaz de atraer importantes clientes corporativos nuevos utilizando promociones electrónicas y ofreciendo tarifas atractivas. El hotel también se benefició de la adición de vuelos comerciales provenientes de Sudamérica desde el aeropuerto de Monterrey así como por el incremento de la actividad económica en Monterrey comparada con el 2011.

Depreciación y amortización

Los gastos de depreciación y amortización disminuyeron $0.4 millones o el 1.1% a $37.4 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $37.8 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta pequeña disminución fue principalmente ocasionada porque en el 2012 el equipo adquirido en el 2007 y 2008 terminaron su período de depreciación y porque no hubieron aumentos significativos en activos adquiridos entre dichos períodos. De los últimos cinco años, el 2012 ha sido el único año que no hubo construcción de nuevos hoteles o expansiones.

Gastos de Administración

Los gastos de administración disminuyeron $2.9 millones o el 35.2% a $5.4 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de $8.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución fue principalmente por la eliminación de honorarios por consulta relacionados al desarrollo de planes de expansión.

Predial

El pago de predial por $1.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 no cambió significativamente respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Ingresos en Exceso de Ciertos Gastos

Los ingresos en exceso de ciertos gastos fueron de $77.5 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado con los $47.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo que representa un incremento del 64.2%. El margen operativo, el cual representa ingresos en exceso de ciertos gastos dividido entre el ingreso total, fue de 63.8% para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 en comparación con el 49.9% para el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Comparación de los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2010

Introducción

La siguiente tabla presenta un resumen de las estadísticas operativas clave del hotel para los ocho hoteles de nuestra Cartera de Aportación para los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente:

	Para el año terminado el 31 de diciembre de 2011	2010	% Cambio
Número de hoteles (al final del período)	8	8	-
Tasa de ocupación	53.60%	55.2%	(2.9)%
TPD	$943.93	$890.77	6.0%
Revpar	$505.91	$499.12	1.4%
Ingresos Cuarto (en miles)	$279,537	$266,499	4.90%
Ingresos por arrendamiento (en miles)[1]	$93,149	$94,792	(1.7%)
Razón de Conversión de Ingreso	33.3%	35.6%	
Total de ingreso por arrendamiento[2]	$94,530	$96,269	(1.8%)

[1] Excluye ingresos generados por arrendamiento de restaurantes.
[2] Incluye ingreso generado por arrendamiento de restaurantes.

Ingresos por arrendamiento totales

Los ingresos por arrendamiento totales, incluyendo ingresos generados por arrendamiento de restaurantes, disminuyeron $1.7 millones o 1.8%, a $94.5 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 de $96.3 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. La disminución se debió principalmente a la baja del 2.9% de tasa de ocupación en nuestra Cartera de Aportación, lo que fue principalmente atribuible a la baja en las tasas de ocupación de las propiedades Holiday Inn Express® Toluca (7.0%) y Hampton Inn® Reynosa (6.0%). La disminución fue compensada parcialmente por el incremento del 1.5% de TPD atribuible al hotel Hampton Inn® Querétaro, el que refleja su estabilización en el 2011 después de empezar operaciones en julio de 2010.

A continuación se presenta una discusión respecto a los cambios en ingresos por arrendamiento en cada hotel de nuestra Cartera de Aportación entre los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado disminuyó 11.1% a $8.8 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $9.9 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del 7.3% de la TPD y del 9.6% en el Revpar. La tasa de ocupación disminuyó el 1%. La disminución en el Revpar y TPD fueron atribuibles a un decremento en la actividad económica en Monterrey, lo que ocasionó que clientes corporativos se hospedaran fuera de la ciudad, cerca del aeropuerto. Esta situación fue exacerbada por los trabajos de construcción en la vía principal enfrente del hotel, lo que bajó el acceso y visibilidad a posibles clientes.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto disminuyó 12.6% a $12.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de

2011, de $14.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una baja del 1% en la tasa de ocupación y un Revpar relativamente sin cambios, parcialmente compensada por un incremento del 2.3% en la TPD. El Incremento de la TPD fue principalmente atribuido a una estrategia implementada por el gerente general del hotel para estabilizar tarifas de Cuartos con aquellos del hotel Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto ya que ambos hoteles eran propiedad y estaban administrador por la misma empresa para evitar competencia entre ellos, sin efecto apreciable respecto al Revpar.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial disminuyó 84.9% a $0.4 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $2.8 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una baja del 5% en la tasa de ocupación y del 2.8% en la TPD, lo que ocasionó una baja del 15.1% del Revpar y una disminución del 15.9% de los ingresos totales. La disminución es tan significante debido a que el hotel estaba operando casi sin ganancias en el 2011 y con gastos extraordinarios ya que se tuvo que liquidar a un gerente general. La baja en la tasa de ocupación, TPD y Revpar fueron atribuidos principalmente a la baja en la actividad económica de Reynosa en comparación con el 2011, lo que ocasionó una disminución en el flujo de viajeros a la ciudad lo que resultó en gran competencia entre hoteles de la zona y las tarifas por Cuarto bajaron. Como resultado de estos factores, así como la liquidación pagada a un gerente general, este hotel operó casi sin ganancias en el 2011.

El ingreso por arrendamiento en Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico incrementó 267.4% a $12.2 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $3.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a que el hotel operó durante todo el año de 2011 y únicamente operó durante seis meses y medio en el 2010 al abrir en junio de dicho año y también a un incremento del 14% en la tasa de ocupación que fue parcialmente compensada por una baja del 2.4% de la TPD, ocasionando un incremento del 48.4% en el Revpar. El incremento en la tasa de ocupación y Revpar fueron atribuidos principalmente a la estabilización del hotel en el 2011 y su alta penetración de mercado en el sector corporativo local. Esta penetración fue compensada negativamente por la demora en la apertura del hotel lo que ocasionó que no estuviera incluida en los sistemas electrónicos de reservación de Hilton®. Los cinco clientes corporativos más grandes representaron el 13.8% del total de huéspedes.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto disminuyó 1.0% a $13.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $13.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del 1% de la TPD, parcialmente compensada por un incremento del 2% en la tasa de ocupación, lo que ocasionó un aumento del 3.1% en el Revpar. La disminución en la TPD fue principalmente atribuida a una estrategia implementada por el gerente general para estabilizar tarifas de Cuartos con aquellos del hotel Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto ya que ambos hoteles eran propiedad y estaban administrador por la misma empresa para evitar competencia entre ellos. Esta estrategia resultó en una tarifa por Cuarto menor y una tasa de ocupación mayor y Revpar.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones disminuyó 14.4% a $13.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $16.0 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del 3.0% de la tasa de ocupación, la cual fue parcialmente compensada por un incremento del 1% en la TPD, lo que ocasionó una baja del 3.3% en Revpar. La disminución de la tasa de ocupación y del Revpar fue principalmente atribuible al cambio de tipo de huéspedes. Los ingresos por arrendamiento habían sido derivados (60%) de huéspedes viajando al consulado de los Estados Unidos de América para visas, lo que bajo en un 30% cuando los Estados Unidos de América autorizó a los solicitantes de visas recibir sus documentos finales en otras ciudades y la toma de huellas digitales más rápido. En el 2011, dichos solicitantes de visa se quedaron por menor tiempo en Juárez. En el 2011, la mayor parte de los ingresos por arrendamiento (70%) derivó de clientes corporativos, para los cuales la administración ofrecía tarifas más bajas comparadas con las de otros hoteles locales, disminuyendo el Revpar.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto disminuyó 5.6% a $20.1 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $21.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del 7.0% de la tasa de ocupación, parcialmente compensada por un incremento del 10.5% en la TPD, lo que ocasionó un aumento del 1.4% en el Revpar. La disminución de la tasa de ocupación fue principalmente atribuible a la disminución de segmento de grupos. Esta disminución fue también atribuida al hecho de que dos aerolíneas bajaron el número de vuelos desde Toluca en 2011, por ello la administración del hotel decidió seguir una estrategia para maximizar el ingreso mediante el incremento del volumen de huéspedes.

El ingreso por arrendamiento en Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto disminuyó 12.4% a $12.0 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $13.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del 4.0% de la tasa de ocupación, que fue parcialmente compensada por un incremento del 3.6% en la TPD, lo que ocasionó una baja del 4.7% en Revpar,. La disminución de la tasa de ocupación y del Revpar fue principalmente atribuible a la disminución de la actividad económica en Monterrey que afectó adversamente los sectores de negocio y comerciales.

Depreciación y amortización

Los gastos de depreciación y amortización aumentaron $4.4 millones o el 13.2% a $37.8 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $33.4 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento fue principalmente por el incremento en la propiedad, planta y equipo resultado principalmente de añadir 100 Cuartos nuevos en el hotel Holiday Inn Express® Toluca.

Gastos de Administración

Los gastos de administración aumentaron $2.0 millones o el 31.7% a $8.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $6.3 millones para el año terminado

el 31 de diciembre de 2012. Este incremento fue principalmente por incurrir en el pago de honorarios por consulta relacionados al desarrollo de planes de expansión.

Predial

El pago de predial disminuyó $0.2 millones o el 15.4% a $1.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de $1.4 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una disminución del gasto de predial con relación al hotel Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial en el 2011 comparado con el 2010; en el año 2010 se pagó el predial relativo al último bimestre de 2008, y los correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010. La razón de no haberse provisionado y pagado es que la autoridad municipal no definió el monto a pagar hasta que quedó registrada la compraventa a nombre de Desarrollos del Valle (lo cual se hizo hasta diciembre de 2009) e incorporada la construcción.

Ingresos en Exceso de Ciertos Gastos

Los ingresos en exceso de ciertos gastos fueron de $47.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 comparado con los $55.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo que representa una disminución del 14.3%. El margen operativo, el cual representa ingresos en exceso de ciertos gastos dividido entre el ingreso total, fue de 49.9% para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 en comparación con el 57.3% para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. La disminución del 7.4% fue compensada parcialmente por la disminución en el pago de predial.

5.3.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consistirán primeramente en fondos para pagar por los gastos de operación y otros gastos directamente relacionados con los hoteles que comprenden nuestra Cartera Inicial, incluyendo:

- Gastos de mantenimiento recurrentes y gastos necesarios para mantener los hoteles que comprenden nuestra Carter Inicial de acuerdo con los estándares de la marca;

- Distribuciones necesarias para calificar en materia de impuestos como una FIBRA; y

- Gastos de capital para mejoras de nuestros hoteles, incluyendo gastos de capital necesarios por nuestro franquiciante en relación con nuestra transacción y cambio de marca de alguno de los hoteles que comprenden nuestra Cartera de Adquisición al vencimiento del contrato de franquicia existente en dicha propiedad, así como los gastos de capital relacionados con la adición de 161 Cuartos en las dos propiedades de la Cartera de Adquisición (Holiday Inn Express® Guadalajara UAG y Holiday Inn Express® Playa del Carmen).

Esperamos contar en un corto plazo con la liquidez requerida generalmente a través del flujo neto aportado por las operaciones, los balances de efectivo y los ingresos

de la Oferta Primaria Global. Creemos que en un futuro próximo, nuestras operaciones generarán los flujos de efectivo necesarios para cubrir los costos de operación y los gastos, y para efectuar Distribución de Efectivo a los Tenedores. Además, actualmente estamos negociando con un número de instituciones financiera para obtener una línea de crédito, la cual podemos usar como un financiamiento provisional para la compra de hoteles adicionales, así como para proveer de activo circulante. La tasa de interés y otros términos de cualquier línea de crédito similar no han sido acordadas y están sujetos a negociación por lo que no podemos garantizar que seremos capaces de celebrar un convenio definitivo en relación con esta línea de crédito en los términos que encontremos aceptables o estemos de acuerdo en absoluto.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten primeramente en fondos necesarios para pagar por los costos de adquirir hoteles adicionales y remodelación, renovaciones y expansiones así como otros gastos de capital que se requiere hacer periódicamente en relación con nuestros hoteles. Consideramos que actualmente existen oportunidades de adquisición atractivas en nuestros mercados objetivo y continuamente estamos evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas oportunidades, en caso de materializarse, podrían ser materiales respecto a nuestros resultados de operación y condición financiera. Pretendemos satisfacer nuestras necesidades a largo plazo a través de varias fuentes de capital incluyendo efectivo generado de las operaciones así como mediante capital adicional y financiamiento. Esperamos que las deudas en la cuales podamos incurrir contengan cláusulas restrictivas comunes, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad, sin el previo consentimiento del acreditante, para incurrir en deudas adicionales, hipotecas o trasmisión de las propiedades, compra o adquisición de propiedades adicionales, terminación de la cobertura de seguro, modificaciones en las actividades de nuestro negocio o adquisición de acciones o activos de un tercero. Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en nuestra capacidad para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las rentas y el acceso a créditos, nuestro grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAs, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Nuestros hoteles requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de hoteles requerirán desembolso de capital significativos. Mientras debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal para calificar y mantener nuestro estatus como FIBRA, esperamos ser capaces de financiar los incrementos de capital únicamente del efectivo neto proveniente de las operaciones. En caso que nuestro efectivo neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtenemos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados delas operaciones y prospecto podrán verse materialmente afectados de manera adversa.

Gastos y fondos de reserva.

Mantendremos cada hotel que forma parte de la Cartera Inicial en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, o FF&E, reservas, que será creado y administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. El FF&E de reserva que está establecido por cada hotel se espera que sea igual o aproximado al 0.5% del valor en libros de cada hotel (equivalente al 10% de la depreciación anual o al 2% de los ingresos anuales del hotel). Los gastos de rutina del capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos aprobado derechos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada hotel que comprenden nuestra Cartera Inicial.

En ocasiones, algunos de los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como habitaciones, salas de junta y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros hoteles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un hotel, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad a fin de que el hotel esté a la altura de nuestros franquiciantes. Siempre y cuando lo permitan los términos de los contratos de Gestión Hotelera celebrados con los Gestores Hoteleros, el financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas del FF&E establecidas por nosotros. En la medida en que las reservas del FF&E no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles**.**

Tenemos la intención de invertir aproximadamente $26.5 millones durante los próximo dos años para mejorar la calidad de los hoteles que conforman la Cartera Inicial. Esperamos que esta cantidad sea utilizada para mejorar las habitaciones y áreas comunes, relanzamiento de hoteles y planes de mejora de la propiedad completa encomendados y sugeridos por nuestros franquiciantes. Durante ese periodo, también tenemos la intención de realizar gastos por $138.8 millones en ciertos hoteles que son parte de nuestra Cartera de Adquisición. Estos fondos serán gastados para convertir el Wyndham® Hotel de Monterrey en la marca Holiday Inn®, ampliar el Holiday Inn® Playa del Carmen en 61 Cuartos aproximadamente y el Holiday Inn Express® Guadalajara UAG para contar con un total de 200 Cuartos.

Política de Distribución.

Tenemos la intención de pagar impuestos como FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con nuestro año fiscal que termina al 31 de diciembre de 2013. La LISR establece que una FIBRA debe distribuir anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para más información, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*". Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA. Tenemos la intención de pagar una Distribución igual o superior al 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Tenemos la intención de pagar nuestra primera Distribución el 31 de marzo de 2013, que puede ser anterior al momento en que utilicemos los beneficios netos procedentes de la Oferta para adquirir nuestra Cartera de Adquisición. De conformidad con la LLISR, nuestra utilidad

neta gravable se calcula considerando los ingresos contenidos durante el año fiscal, reducido mediante deducciones autorizadas menos la participación de los trabajadores en las ganancias, del resultado que deducirá la pérdida fiscal de previos ejercicios fiscales pendientes de deducción.

Inflación.

Confiamos plenamente en el desempeño de los hoteles y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de nuestros hoteles debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas. El Gestor Hotelero cuenta con la capacidad para ajustar la Tarifa Promedio Diaria reflejando los efectos de la inflación. Sin embargo, la presión competitiva podría limitar la capacidad de nuestros hoteles para elevar dicha Tarifa Promedio Diaria.

Temporada

Consideramos que nuestro negocio no está sujeto a las fluctuaciones materiales de las temporadas. Los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial están principalmente enfocados en el mercado de viaje de negocios y están localizados en ciudades que son destinos para los viajeros de negocios. Como consecuencia, los hoteles que conforman nuestra Cartera Inicial tienden a tener una tasa de ocupación estable a través del año, con excepción de los períodos vacacionales (como durante las vacaciones de Semana Santa y Navidad).

Declaraciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos del Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la perdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio, precio de mercancías y precios de las acciones. Aunque no esperamos tener alguna deuda pendiente al finalizar la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, el riesgo del mercado primario al cual creemos que podríamos estar expuestos si incurrimos en alguna deuda significativa en el futuro es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés. Es posible que en un futuro participemos en un evento de cobertura en el que podríamos incurrir en deuda.

5.3.3 Control Interno.

Adicionalmente a las prácticas de control interno que atestigua y recomienda el despacho de auditores externos que dictamina los Estados Financieros de las empresas, Hoteles Prisma ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativos a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Políticas Contables Clave

Histórica

La discusión y análisis de nuestros resultados de operación históricos, están basados en nuestros Estados de Resultados de Propósito Especial, los cuales fueron preparados con base en los criterios contables que se describen en la nota 3 a dichos estados de propósito especial y de acuerdo con las IFRS. También hemos incluido la Información Financiera Proforma. La preparación de la información financiera histórica y de la información proforma condensada no auditada de conformidad con las políticas contables que se establecen en la Nota 3 de los Estados de Resultados de Propósito Especial requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar las cifras de ingresos y gastos. Hemos basado esas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando los Bienes Inmuebles así como en diversos otros factores que consideramos son razonables bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones. Hemos incluido abajo las políticas que consideramos requieren valoración subjetiva o compleja y han tenido el mayor impacto en nuestra condición financiera y resultados de operación.

- Ingresos por arrendamiento. Los ingresos por arrendamiento ha sido reconocido conforme se devengan mensualmente conforme los términos de los contratos de arrendamiento entre Desarrollos del Valle y los Arrendatarios. Bajo dichos contratos, el monto de renta debido es equivalente al 99% de los ingresos por operación del hotel.

- Depreciación y amortización. Inversiones en propiedad, plana y equipo se han llevado a cabo a costo y la depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, determinadas por la administración de Desarrollos del Valle. Los activos intangibles, consistentes principalmente de marcas licenciadas bajo las franquicias, han sido amortizadas utilizando el método de línea recta durante el término de la franquicia, los cuales tienen una vida útil que oscila entre diez y veinte años.

Fibra INN

A continuación incluimos las políticas contables críticas que consideramos son las más significantes bajo las IFRS una vez que llevemos a cabo la Oferta. Continuaremos utilizando nuestra experiencia histórica y otros factores pertinentes al realizar estas estimaciones, juicios y supuestos mientras estén relacionados con nuestra contabilidad en el futuro de conformidad con las IFRS.

Reconocimiento de Ingreso

De acuerdo con los términos del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario de que se trate pagará por el uso y goce del Bien Inmueble una renta mensual conforme lo siguiente: la renta mensual se compone de un componente fijo y uno variable. El componente fijo incluye (i) un monto mensual por habitación; y (ii) en caso de que el hotel cuente con restaurante, bar y salones de eventos, un monto por alimentos y bebidas. El componente variable incluye: (i) una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Habitaciones" (como se define en el Contrato de Arrendamiento) por los ingresos que por concepto de renta de las habitaciones disponibles obtenga la Arrendataria de forma mensual; y (ii) en caso de que el hotel cuente con restaurante, bar y salones de eventos, una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Alimentos y Bebidas" (como se define en el Contrato de Arrendamiento) por los ingresos que por concepto de alimentos y bebidas obtenga la Arrendataria de forma mensual. Ambos factores mencionados serán revisados anualmente por las partes en el Contrato de Arrendamiento. Ver sección "*3.3.5 Contratos de Arrendamiento.*"

Valor Inicial de las Propiedades Aportadas y Adquiridas por nosotros

La información financiera proforma condensada no auditada incluida en este Prospecto presenta nuestra información financiera como si la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran sucedido el 1° de enero de 2012 con respecto al estado de operaciones proforma de propósito especial no auditado y el 31 de diciembre de 2012 con respecto al balance general condensado proforma no auditado. Nuestra formación como fideicomiso y la Oferta de CBFIs a posibles inversionistas califican la transacción como si tuviéramos sustancia comercial bajo la IFRS y como resultado, la aportación de la Cartera de Aportación se llevan a valor de mercado. El valor de mercado de los hoteles en nuestra Cartera de Aportación se determinó en base al monto de CBFIs que emitiremos como contraprestación por dicha aportación y el monto de efectivo que pagaremos por las propiedades de nuestra Cartera de Adquisición, montos que fueron determinados antes de la fecha de la Oferta por nuestro predecesor y los miembros de nuestro Comité Técnico en dicho momento, en base a un análisis de flujo de caja, análisis de tasa de capitalización, una evaluación independiente por parte de terceros y un análisis de transacciones recientes de este tipo en el mercado.

Los miembros de nuestro Comité Técnico junto con el apoyo de expertos valuadores, determinaron el análisis de flujo de caja descontado considerando el estado actual y futuro de ingresos y gastos de los hoteles (proyectando crecimiento en base a ajustes de inflación en tarifas por habitación), descuentos en tarifas de mercado arriba de

la tasa libre de riesgo, un valor final estimado como perpetuidad al final del horizonte proyectado así como la condición física de las propiedades. Los miembros de nuestro Comité Técnico consideran que dichas asunciones son comúnmente utilizadas en este tipo de análisis y son suficientes para la determinación de un valor razonable de las propiedades.

El valor de mercado ha sido asignado a los terrenos, construcciones y mobiliario de operación. La determinación del valor de mercado a estos activos ha sido atribuido en base al análisis de administración en base a factores obtenidos de la valuación de expertos técnicos.

Inversión Inmobiliaria

La inversión inmobiliaria se refiere a aquellas propiedades que se adquieren ya sea para obtener ingresos derivados de rentas o para la apreciación de capital o ambas, pero no para su venta en el curso ordinario del negocio. La inversión inmobiliaria se cuantifica a valor de mercado a su registro inicial, primeramente sobre el monto total pagado por dichos activos inmobiliarios y, subsecuentemente a valor de mercado con cualquier cambio registrado como pérdida o ganancia. Los costos incluyen gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la inversión inmobiliaria.

El valor de mercado de la inversión inmobiliaria es el precio al cual el inmueble puede ser intercambiando entre partes informadas e interesadas que actúan en una transacción en igualdad de circunstancia. Un vendedor interesado es aquel que no es forzado a vender, ni está dispuesto a vender a un precio que no se considere razonable en el mercado actual. La mejor evidencia del valor de mercado es dado por los precios actuales de propiedades similares en ubicaciones y condiciones semejantes en un mercado activo. Valuaciones independientes serán realizadas anualmente al valor de nuestros activos inmobiliarios.

Impuesto sobre la Renta

Pretendemos operar y que nos sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA en términos de la LISR. Para ello, debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) habernos constituido de conformidad con las leyes mexicanas y que nuestro fiduciario sea una institución financiera autorizada residente en México; (ii) por lo menos 70% de nuestros activos deben ser invertidos en bienes inmuebles; (iii) nuestros bienes inmuebles, ya sean construidos o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no podrán ser enajenados en un periodo de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable y (iv) debemos distribuir por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a los tenedores de nuestros CBFIs. En caso de no calificar como FIBRA en cualquier año fiscal, nuestros ingresos estarían sujetos al ISR. Dicha circunstancia podría afectar de manera material y adversa nuestro Resultado Fiscal, liquidez y el efectivo neto disponible para distribuir a los tenedores de nuestros CBFIS y nuestra situación financiera. No obstante, pretendemos organizarnos y operar de tal manera que nos permita calificar como FIBRA.

Compensación de CBFIs

En relación con la Oferta, pretendemos entregar a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro director de finanzas y director general de nuestro Administrador, 3'000,000 CBFIs. La entrega de estos CBFIs será efectuada al término de un período de tres años a partir de la fecha de la Oferta, mientras tanto dichos CBFIs se mantendrán en cuenta del Emisor y no tendrán derecho alguno. Una vez cumplido el plazo y se entreguen los CBFIs al Sr. Calvillo, los mismos serán aportados al Fideicomiso de Control. La compensación en CBFIs anterior será reconocida como gasto (sin requerir flujo de efectivo) en nuestros estados financieros durante el período de tres años mencionado y se valuará a su valor razonable en la fecha de su otorgamiento.

IFRS

El 27 de enero de 2009, la CNBV publicó en el Diario Oficial de la Federación, los requisitos para que a partir del 2012, las empresas públicas preparen su información financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS por sus siglas en inglés, con la posibilidad realizar una adaptación anticipada de estas normas. Los Estados de Resultados de Propósito Especial que se incluyen en este Prospecto fueron preparados de conformidad con las políticas contables establecidas en la Nota 3 de los Estados de Resultados de Propósito Especial. Al finalizar la Oferta Primaria Global, estaremos obligados a adoptar las IFRS, lo cual podría resultar en diferente contabilidad y presentación respecto a la información contenida en los Estados de Resultados de Propósito Especial.

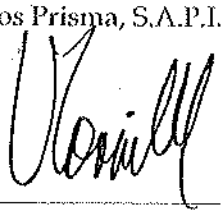
6. Personas Responsables

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

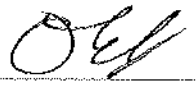
6.1 El Fideicomitente

Los suscritos manifiestan, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

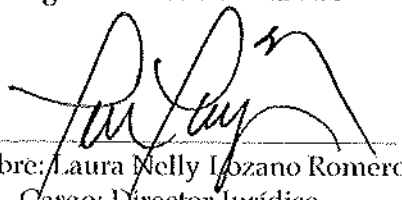
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.



Nombre: Víctor Zorrilla Vargas
Cargo: Director General



Nombre: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Cargo: Director de Finanzas



Nombre: Laura Nelly Lozano Romero
Cargo: Director Jurídico

6.2 *Intermediarios Colocadores*

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

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

Su representada ha participado con el Emisor, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

Por: Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa
Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

Su representada ha participado con el Emisor, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

Por: José de Aguinaga Girault
Representante Legal

Por: Jorge Humberto Pigeon Solórzano
Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

Su representada ha participado con el Emisor, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

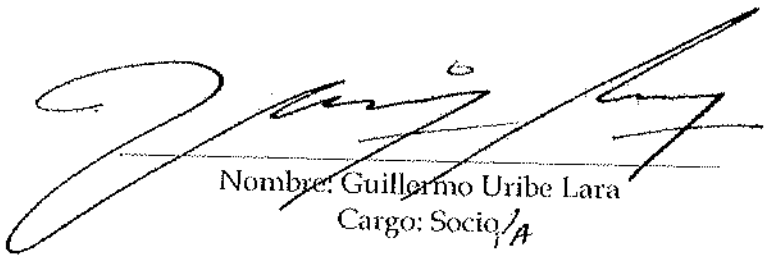
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Por: Manuel Gutiérrez Salorio
Representante Legal

6.3 *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.

DLA Piper México, S.C.



Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
Fax: + 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 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, (i) los estados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos (los "Estados de Resultados de Propósito Especial") de las propiedades inmobiliarias de Desarrollos del Valle, S.A. de C.V. por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, (ii) de los estados de propósito especial de ingresos históricos de las propiedades inmobiliarias de Inmobiliaria Mayacar, S.A. de C.V., Operadora El Presidente Las Palmas, S.A. de C.V., Operadora de Alojamientos y Servicios Hoteleros, S. de R.L. de C.V., Mexicana de Hoteles del Rey, S.A. de C.V., Comercial Hotelera Mexicana de Occidente, S.A. de C.V. y Hotelera Regiomontana, S.A. de C.V., todos ellos, por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 (los "Estados de Ingresos de Propósito Especial"), así como, (iii) el balance general condensado proforma de FIBRA INN al 31 de diciembre de 2012 y el estado de resultados proforma de propósito especial por el año terminado en esa fecha (los "Estados Financieros Proforma"), que se incluyen como anexos en el presente prospecto de colocación relativo a la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o CBFIs (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados de Resultados de Propósito Especial, de los Estados de Ingresos de Propósito Especial o de los Estados Financieros Proforma, antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, (i) que los Estados de Resultados de Propósito Especial de Desarrollos del Valle, S.A. de C.V., por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010[1], y (ii) los Estados de Ingresos de Propósito Especial de Inmobiliaria Mayacar, S.A. de C.V., Operadora El Presidente Las Palmas, S.A. de C.V., Operadora de Alojamientos y Servicios Hoteleros, S. de R.L. de C.V., Mexicana de Hoteles del Rey, S.A. de C.V., Comercial Hotelera Mexicana de Occidente, S.A. de C.V. y Hotelera Regiomontana, S.A. de C.V., todos ellos, por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010[2], fueron dictaminados con fecha 31 de enero de 2013, de conformidad con las normas internacionales de auditoría, y (iii) que los Estados Financieros Proforma de FIBRA INN al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de información financiera proforma con fecha 26 de febrero de 2013[3], con base a la norma internacional de aseguramiento 3420.

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 de Resultados de Propósito Especial dictaminados, de los Estados de Ingresos de Propósito Especial dictaminados, o de los Estados Financieros Proforma que fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de información financiera proforma, 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 demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los Estados de Resultados de Propósito Especial por él dictaminados, de los Estados de Ingresos de Propósito Especial por él dictaminados, o de los Estados Financieros Proforma sujetos a un trabajo de aseguramiento efectuado por él, para reportar sobre la compilación de información financiera proforma".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Jaime García Garciatorres
Socio

C.P.C. Leandro Castillo Parada
Apoderado

Monterrey, N.L. a 6 de marzo de 2013

[1] Nuestro informe de auditoría de fecha 31 de enero de 2013, contiene tres párrafos de énfasis que se detallan en el mismo.

[2] Nuestros informes de auditoría de fecha 31 de enero de 2013, contienen, cada uno de ellos, dos párrafos de énfasis que se detallan en los mismos.

[3] Nuestro informe sobre la compilación de información financiera proforma emitido el 26 de febrero de 2013, contiene un párrafo de énfasis y un párrafo de restricción de uso, que se detallan en el mismo.

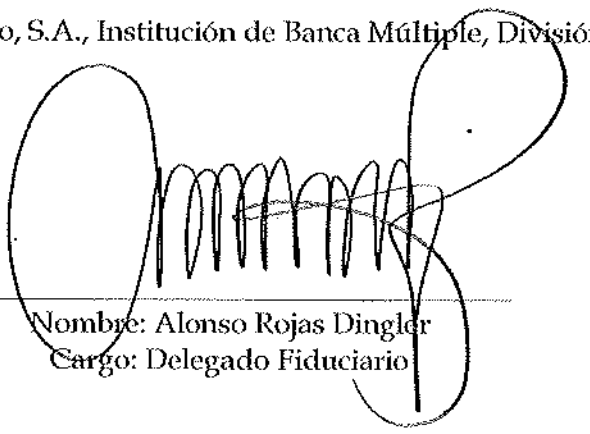
KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la firma Mexicana afiliada a KPMG International Cooperative ("KPMG Internacional"), una entidad Suiza

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

6.5 *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 mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, 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



Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

6.6 Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes y derechos fideicomitidos, contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Nombre: María del Carmen Robles-Martinez Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

6.7 Tenedor Vendedor

Representado por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya

7. Anexos

7.1 Oficio SAT

7.2 Estados Financieros:

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Histórico de las Propiedades Inmobiliarias de Desarrollos del Valle para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Guadalajara UAG para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Wyndham® Casa Grande Monterrey Valle para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Toluca para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn Express® Playa del Carmen para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Estados de Propósito Especial de Ingresos Históricos de Holiday Inn® Puebla-La Noria para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Reporte de los auditores externos.*

- *Balance General Condensado Proforma al 31 de diciembre de 2012 y Estado de Resultados Proforma de Propósito Especial No Auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.*

7.3 Opinión Legal

7.4 Opinión en Materia Ambiental

7.5 Opinión Fiscal

7.6 Título que ampara la Emisión

7.7 Fideicomiso

7.8 Estudios de EGADE y HVS.

7.9 Tablas de Arrendamientos.

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.