

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616
(DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y
SUBSIDIARIA**

Estados Financieros consolidados

Por el período comprendido del 12 de marzo de 2013 al 31 de
diciembre de 2013

(Informe de los auditores independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8
Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
+ 01 (81) 83 33 05 32
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616

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

2.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, el Comité Técnico de la Compañía decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso a partir del 26 de diciembre de 2013, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Jaime García García

Monterrey, Nuevo León, México
11 de abril de 2014

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estado de situación financiera consolidado

Al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

Activo	Nota	
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	42,725,455
Impuesto al valor agregado por recuperar		142,821,221
Impuestos por recuperar y otros		<u>7,739,688</u>
Total del activo circulante		585,739,828
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	7	4,296,168,118
Impuestos a la utilidad, diferidos	11	<u>74,861</u>
		<u>\$ 4,881,982,807</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Proveedores		\$ 11,339,095
Acreedores diversos		4,856,177
Pasivo por adquisición de inmuebles	8	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	10,000,159
Anticipo de clientes		<u>168,057</u>
Total del pasivo circulante		301,863,488
Beneficios a los empleados	12	246,397
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	9	<u>2,044,222</u>
Total del pasivo		<u>304,154,107</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio emitido	10	4,457,967,374
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9	14,869,623
Resultados acumulados	10	<u>104,991,703</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>4,577,828,700</u>
		<u>\$ 4,881,982,807</u>

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estado consolidado de resultados

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013
al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Notas</u>	
Ingresos por:		
Arrendamiento de inmuebles	9	\$ 166,942,188
Otros ingresos operativos		27,220,530
Hospedaje	9	<u>8,748,822</u>
Total de ingresos		<u>202,911,540</u>
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Habitaciones		4,405,271
Administración		10,725,668
Publicidad y promoción		334,647
Energéticos		771,014
Mantenimiento		7,888,522
Regalías		<u>341,472</u>
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		<u>24,466,594</u>
Utilidad bruta		<u>178,444,946</u>
Otros costos y gastos (ingresos):		
Prediales		1,865,140
Seguros		1,186,461
Honorarios de asesor		11,594,350
Gastos corporativos de administración		16,336,927
Depreciación	7	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9	14,869,623
Otros ingresos		<u>(1,866,744)</u>
Total de otros costos y gastos		<u>94,549,137</u>
Utilidad de operación		<u>83,895,809</u>
Ingresos por intereses		41,106,230
Ganancia cambiaria, neta		<u>16,966,760</u>
Ingresos financieros		<u>58,072,990</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		141,968,799
Impuestos a la utilidad	11	<u>74,861</u>
Utilidad neta consolidada		<u>142,043,660</u>
Utilidad básica por CBFIs *		\$ <u>0.55</u>
Utilidad diluida por CBFIs *		\$ <u>0.54</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	10	\$ <u>258,334,218</u>

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013
al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio emitido</u>	<u>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del patrimonio de los fideicomitentes</u>
Aportación inicial de patrimonio	10	\$ 20,000	-	-	20,000
Patrimonio emitido	10	4,541,783,920	-	-	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	10	(83,836,546)	-	(37,051,957)	(120,888,503)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	9	-	14,869,623	-	14,869,623
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142,043,660</u>	<u>142,043,660</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		\$ <u>4,457,967,374</u>	<u>14,869,623</u>	<u>104,991,703</u>	<u>4,577,828,700</u>

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013
al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>N</u> <u>ota</u>	
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos consolidada	\$	141,968,799
Ajustes por:		
Depreciación	7	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9	<u>14,869,623</u>
Actividades de operación		207,401,802
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	(6,813,723)
Partes relacionadas	9	(30,661,074)
Incremento en impuestos por recuperar		(150,560,909)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		291,863,329
Beneficios a empleados	12	<u>246,397</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		<u>311,475,822</u>
Actividades de inversión - Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	7	<u>(4,346,731,498)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	10	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	10	<u>(120,888,503)</u>
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		<u>4,420,895,417</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$	<u><u>385,639,741</u></u>

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013
al 31 de diciembre de 2013
(Pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra INN" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra INN, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2d. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra INN ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.
- ii. Contrato de arrendamiento de inmueble con Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. y Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de inmueble vigente desde la fecha de aportación o adquisición del hotel hasta el 25 de diciembre de 2013. Los términos de los pagos de arrendamiento consistían en una parte fija determinada en función del número de habitaciones de los hoteles, mientras que la parte variable, se determinaba en función de los ingresos de los hoteles.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- iii. Contrato de servicios inmobiliarios con Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. y Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. Servicios inmobiliarios prestados por AAFI desde la fecha de aportación o adquisición del hotel hasta el 25 de diciembre de 2013. El monto cargado por estos servicios se determinó en función del desempeño del hotel.
- iv. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de gestión hotelera). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 10 años. El monto cargado por estos servicios es variable y se determina en función de los ingresos y un indicador de utilidad operativo del hotel.
- v. Contrato de servicios de personal con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de personal son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de personal). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 5 años. El monto total a pagar por estos servicios corresponde a los gastos derivados de los servicios prestados por el personal a los hoteles del Fideicomiso más un margen de 1%.
- vi. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de espacios vigente a partir del 26 de diciembre de 2013. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. La vigencia de este contrato es de 20 años. Las rentas correspondientes a este contrato se forman de una parte fija y en algunos casos una parte variable, la cual se determina en función de los ingresos distintos a hospedaje.

Integración del Portafolio-

Portafolio contribuido-

En marzo de 2013, Fibra INN llevó a cabo una oferta pública inicial (“OPI”) de CBFIs en México y otros mercados internacionales, y entró en una serie de “transacciones de constitución” mediante las cuales se contribuyeron 8 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las propiedades que conforman el portafolio contribuido se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>CBFIs (1)</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	\$ 222,291,320
Hampton Inn Querétaro	11,609,890	214,782,965
Hampton Inn Saltillo	15,607,634	288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	14,058,791	260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	18,162,779	336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	9,858,177	182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,249,436	41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	12,319,736	227,915,114
		<u>\$ 1,773,820,515</u>

(1) Las propiedades que integran el Portafolio Contribuido han sido aportadas por los Fideicomitentes Adherentes a cambio de 95,882,190 CBFIs.

Cartera de adquisición-

Las propiedades que conforman el portafolio de adquisición se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$ 135,755,400
Holiday Inn Express Toluca	76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG	186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000
	<u>\$ 936,274,340</u>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI-

En adición, Fibra INN adquirió los siguientes hoteles después de la OPI, los cuales se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Camino Real Guanajuato	\$ 230,000,000
Marriott Puebla	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán	381,000,000
Wyndham Garden Irapuato	93,000,000
México Plaza Celaya	139,000,000
México Plaza León	150,000,000
	<hr/>
	\$ 1,363,333,843

Eventos relevantes-

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso con dos principales objetivos: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra INN. Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la estructura de ingresos de Fibra INN, se cumplirá cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra INN ha decidido implementar los siguientes cambios en su estructura:

- a) Al 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.
- b) Al 26 de diciembre de 2013, por los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN rentará de manera directa los inmuebles a un operador. Para estos efectos, el Fideicomiso ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, se tendrán ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- c) Al 26 de diciembre de 2013, para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje serán reconocidos y facturados por un nuevo fideicomiso F/1765. Esta entidad pagará los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Fibra INN recibirá un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable alrededor de un 15% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es que exista una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de renta de los distintos hoteles.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 11 de abril de 2014, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

Bases de presentación -

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra INN han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros preparados por Fibra INN.

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados.

(d) *Moneda de registro, funcional y de informe*

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

(e) *Estado de resultados*

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra INN presenta el rubro de margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

(f) *Estado de flujos de efectivo*

Fibra INN presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(a) *Instrumentos financieros-*

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra INN se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

(b) *Propiedades, mobiliario y equipo-*

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que el Fibra INN pretende darle a dicho activo.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra INN y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado de acuerdo con lo que presente el Fideicomiso. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil remanente promedio de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	<u>Años</u>
Edificios	65
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	13
Maquinaria y equipo	12

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(c) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra INN revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra INN estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Durante el periodo, Fibra INN no ha reconocido pérdidas por deterioro.

(d) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(e) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto a los planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fibra INN reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si la Compañía ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(f) Reconocimiento de ingresos-

A partir del 26 de diciembre de 2013, los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones, las rentas de inmuebles y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A partir del 26 de diciembre de 2013, Fibra INN reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Sin embargo, dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción. Los ingresos por rentas contingentes (tales como el nivel del desempeño de las propiedades) se reconocen cuando se presentan las condiciones que dan lugar a que sea probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y es posible estimar confiablemente el monto de la transacción.

(g) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta, por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que Fibra INN disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Fibra INN no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

(h) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra INN. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(i) Pagos basados en patrimonio-

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio, se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, la Compañía revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(j) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al total de 258,334,218 CBFIs en circulación, los 3,000,000 de CBFIs correspondiente a la compensación basada en patrimonio (ver nota 9d) sujeto a emitirse si se cumplan ciertas condiciones establecidos para ciertos ejecutivos elegibles

(k) Información de segmentos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios. La Compañía está involucrada principalmente en cuatro segmentos: Noreste, Centro-sur, Oeste y Norte.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los segmentos de negocio están agrupadas conforme a los sectores de ubicación en que operan. Para efectos internos y de organización, cada segmento realiza la administración y supervisión de todas las actividades, las cuales refieren a prestación de servicios de renta de habitaciones y arrendamientos de inmuebles. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra INN y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra INN o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

En base a su juicio profesional, la administración ha determinado que la adquisición de un hotel, representa una adquisición de activos y no una combinación de negocios. Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto en el reconocimiento inicial como en el tratamiento subsecuente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Fibra INN reconoce los activos adquiridos en el momento en que los riesgos y beneficios inherentes a la operación de los hoteles le son transferidos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)-

La administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no califica como una propiedad de inversión.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Fibra INN define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra INN determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra INN utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra INN opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra INN utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Efectivo en bancos	\$ 11,119,534
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	<u>374,520,207</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u><u>385,639,741</u></u>

El artículo 187 de la Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2013, el Fideicomiso invirtió en distintos fondos con alta calificación crediticia.

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar -

Clientes por servicios hoteleros	\$ 4,241,667
Otras cuentas por cobrar	<u>2,572,056</u>
	\$ <u><u>6,813,723</u></u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Actualmente Fibra INN mantiene niveles de cobranza iguales a su periodo de facturación; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra INN mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 6 días.

(7) Propiedades, mobiliario y equipo-

Terrenos	\$ 779,363,447
Edificios	3,078,533,989
Componentes de edificios	173,272,063
Maquinaria y equipo	100,195,146
Mobiliario y equipo	<u>118,768,630</u>
	4,250,133,275
Menos depreciación acumulada	<u>(50,563,380)</u>
	4,199,569,895
Construcciones en proceso	<u>96,598,223</u>
	<u>\$ 4,296,168,118</u>

El movimiento durante el ejercicio de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

<i>Costo histórico</i>	Portafolio inicial	Adiciones	Saldos al 31 de diciembre de 2013
Terrenos	\$ 434,914,107	344,449,340	779,363,447
Edificios	2,088,616,302	989,917,687	3,078,533,989
Componentes de edificio	137,568,899	35,703,164	173,272,063
Maquinaria y equipo	68,559,245	31,635,901	100,195,146
Mobiliario y equipo	93,060,715	25,707,915	118,768,630
Construcciones en proceso	<u>-</u>	<u>96,598,223</u>	<u>96,598,223</u>
	<u>\$ 2,822,719,268</u>	<u>1,524,012,230</u>	<u>4,346,731,498</u>

El portafolio inicial, incluye la inversión por las adquisiciones de inmuebles mencionados en la nota 1 por \$2,710,094,855 más gastos de escrituración por \$112,624,413.

La Compañía se encuentra en proceso de ampliación de los hoteles Holiday Inn Express Playa del Carmen, Holiday Inn Express Guadalajara UAG, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla , la conclusión de la ampliación será en 2014.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Depreciación acumulada-

	Gasto por depreciación y saldos al 31 de diciembre de 2013
Edificios	\$ 22,821,164
Componentes de edificio	17,288,720
Maquinaria y equipo	4,969,495
Mobiliario y equipo	<u>5,484,001</u>
	<u>\$ 50,563,380</u>

(8) Pasivo por adquisición de inmuebles -

Existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con las adquisiciones de cuatro hoteles (ver nota 1). Al 31 de diciembre de 2013 este pasivo representa \$275,500,000. Los hoteles adquiridos durante el ejercicio de 2013 son como siguen:

- Holiday Inn Puebla La Noria
- Wyndham Garden Irapuato
- México Plaza Celaya
- México Plaza León

(9) Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$ 83,764,070
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	<u>3,962,380</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles y servicios inmobiliarios ⁽³⁾	\$ 193,565,436
Ingresos por arrendamiento de espacios ⁽⁴⁾	<u>597,282</u>

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

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

(3) Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V.

(4) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 25,512,842
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	16,454,394
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	29,519
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	<u>708,700</u>
	42,705,455
Cuenta por cobrar a accionistas ⁽³⁾	<u>20,000</u>
	\$ <u><u>42,725,455</u></u>

(1) Derivado principalmente de capital de trabajo asignado, arrendamiento de inmuebles y servicios inmobiliarios.

(2) Arrendamiento de espacios

(3) Al 31 de diciembre existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20,000 por la aportación inicial de patrimonio.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 5,003,879
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	3,747,779
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	1,410,077
Prisma Norte, S.A. de C.V.	902,603
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	800,000
Fideicomiso F/1765	166,990
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	<u>13,053</u>
	12,044,381
Menos: Porción circulante del pasivo	<u>(10,000,159)</u>
	\$ <u><u>2,044,222</u></u>

(1) Servicios de gestión hotelera y de personal. El Fideicomiso mantiene un pasivo correspondiente al monto total de los gastos derivados de los servicios prestados por el personal a los hoteles de Fibra INN con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., al cual se adiciona un 1% de margen cargado por la contraparte. Adicionalmente se incluye un pasivo a largo plazo por \$2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales.

(2) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden parcialmente al Fideicomiso.

(3) Servicios de asesoría administrativa.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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

Beneficios de corto plazo	\$ 16,794,003
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	<u>14,869,623</u>
	<u>\$ 31,663,626</u>

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 de instrumentos de patrimonio (CBFI), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, Pagos basados en acciones. El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de \$14,869,623 por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

(10) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFI.
- b. Como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFI en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) asciende a \$4,834,683,033 ofreciendo 261,334,218 CBFI, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.5 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.

En relación a la Oferta, los Fideicomitentes Adherentes aportaron a Fibra INN los hoteles que integran el Portafolio de Adquisición a cambio de CBFI, por \$1,773,820,515 y representando 95,882,190 CBFI, como se menciona en la nota 1.

- c. Al 31 de diciembre de 2013 existen 258,334,218 CBFI en circulación (incluye sobreasignación) que representan a \$4,779,183,033 y 3,000,000 CBFI en tesorería que representan \$55,500,000.

Distribuciones-

- a. Con fecha del 22 de abril de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,920,878 con valor de \$0.0229 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$1,272,100, con valor de \$0.0049 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 15 de mayo de 2013.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b. Con fecha del 24 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$ 4,296,578 con valor de \$ 0.0166 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$48,993,603 con valor de \$0.1897 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 20 de agosto de 2013.
- c. Con fecha del 23 de octubre de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$26,834,501 con valor de \$0.1039 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$33,570,843 con valor de \$0.1300 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 19 de noviembre de 2013.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2013 la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

<u>Concepto</u>	<u>Precio</u>	<u>Patrimonio</u>
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$ 3,005,362,518
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	<u>1,773,820,515</u>
		4,779,183,033
Gastos de emisión		<u>(237,399,113)</u>
Total emisión CBFIs en circulación		4,541,783,920
3,000,000 CBFIs en tesorería		<u>55,500,000</u>
Total CBFIs emitidos	\$	<u>4,597,283,920</u>

Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, pagos basados en acciones, el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 9d.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(11) Impuestos a la utilidad-

Fibra INN califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CFBI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa fue del 30% para 2013, y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 ("Ley 2014") continuará al 30% para los años posteriores.

IETU - Este impuesto grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, menos ciertas deducciones autorizadas, en los términos definidos en dicha Ley. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio a la tasa del 17.5%. A partir de 2014 se abrogó el IETU.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

ISR diferido	\$ <u>74,861</u>
--------------	------------------

b. Al 31 de diciembre de 2013, los conceptos que integran el impuesto sobre la renta diferido son los siguientes:

Propiedades, mobiliario y equipo	\$ 942
Beneficio a los empleados	<u>73,919</u>
	\$ <u>74,861</u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(12) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

Obligaciones por beneficios definidos al 13 de marzo	\$	127,721
Costo laboral del servicio actual		150,209
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados		<u>(31,533)</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre	\$	<u>246,397</u>

b. Costo reconocido en resultados

Costo laboral del servicio actual	\$	24,399
Intereses sobre la obligación		<u>125,810</u>
Costo total de beneficios definidos	\$	<u>150,209</u>

(13) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Clases de instrumentos financieros-

Activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	385,639,741
Clientes y deudores diversos		6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		<u>42,725,455</u>

Pasivos financieros:

Proveedores	\$	11,339,095
Cuentas por pagar a partes relacionadas		12,044,381
Pasivo por adquisición de inmuebles		275,500,000
Acreedores diversos		<u>4,856,177</u>

Los instrumentos que mantiene Fibra INN se ubican dentro de la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, así como inversiones en bonos gubernamentales, las cuales se encuentran dentro de los equivalentes de efectivo. Fibra INN no tiene instrumentos financieros medidos a valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Administración del capital-

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra INN, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra INN es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra INN a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado-

Las actividades de Fibra INN, pueden exponerlo principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera.

Riesgo de tasas de interés-

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que no tiene contratado ningún instrumento financiero que devengue intereses. Sin embargo, Fibra INN pudiera obtener préstamos para financiar las adquisiciones de hoteles en el futuro, por lo cual la administración de este posible riesgo está sujeto a sus planes futuros de operación.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Riesgo de moneda extranjera-

Fibra INN realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2013 es:

Dólares estadounidenses:	
Activos financieros - Posición corta	153,382
Pasivos financieros – Posición corta	186,070
	<u>32,688</u>

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

Dólar estadounidense	<u>13.0652</u>
----------------------	----------------

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera-

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2013, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$32,688.

TC	Efecto en patrimonio y resultados	Sensibilidad (MXN)
+ \$1 MXN/USD	(\$394,387)	\$32,688
Sin cambio	(\$427,075)	0
- \$1 MXN/USD	(\$459, 763)	(\$32,688)

Administración del riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra INN. Prácticamente todos los ingresos de Fibra INN se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso. Asimismo, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra INN se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra INN, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra INN administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2013:

	<u>1 año</u>
Proveedores	\$ 11,339,095
Pasivo por adquisición de inmuebles	275,500,000
Acreedores diversos	4,856,177
Anticipos de clientes	168,057
Partes relacionadas	<u>10,000,159</u>
	\$ <u>301,863,488</u>

(14) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento-

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Total</u>
Menos de un año	\$ 20,376,000
De uno a 5 años	81,504,000
Más de 5 años	<u>305,640,000</u>
	\$ <u>407,520,000</u>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra INN tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Los contratos de hoteles en arrendamiento reflejan términos con duración de 20 años. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

(15) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra INN revela la información financiera seleccionada por región que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones. Fibra INN tiene operaciones en cuatro áreas geográficas que constituyen sus segmentos reportables:

- Noreste (Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas)
- Centro-Sur (Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo y Distrito Federal)
- Oeste (Jalisco); y
- Norte (Chihuahua).

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

	<u>Noreste</u>	<u>Centro-sur</u>	<u>Oeste</u>	<u>Norte</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 78,984,409	67,135,872	10,517,280	10,304,627	166,942,188
Ingresos por hospedaje	1,980,292	5,805,374	773,943	189,213	8,748,822
Otros ingresos	12,354,536	10,560,227	3,229,850	1,075,917	27,220,530
Margen bruto	<u>82,812,170</u>	<u>72,786,030</u>	<u>12,944,365</u>	<u>9,907,304</u>	<u>178,449,869</u>

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados. Lo anterior representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento.

(16) Hechos posteriores-

- a) El 14 de enero de 2014, los órganos internos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso autorizaron el desarrollo del hotel Courtyard en Saltillo, Coahuila, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriot International. La inversión total de este desarrollo será de \$198,000,000 que se componen de construcción del inmueble, inversión de terreno, capital de trabajo y gastos relacionados con la adquisición.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b) El 16 de enero de 2014, el Fideicomiso obtuvo una línea de crédito equivalente a \$300,000,000 la cual será destinada a la adquisición y construcción de hoteles. El vencimiento de este crédito es de 180 días a partir de su fecha de adquisición y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- c) El 28 de enero de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Aloft Guadalajara Las Américas en el estado de Jalisco. El precio pactado de este hotel es de \$220,000,000 más impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizará con efectivo remanente de los recursos provenientes de la oferta pública que se realizó el 13 de marzo de 2013 y a través de la línea de crédito contratada con una institución financiera el 16 de enero de 2014.
- d) El 10 de marzo de 2014, Fibra INN obtuvo una línea de crédito equivalente a \$500,000,000 la cual será destinada al pago de los contratos vinculantes para la adquisición de los hoteles Aloft Guadalajara y Hotel Mexico plaza Celaya. El vencimiento de este crédito es el 14 de agosto de 2014 y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- e) En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo por parte del Comité Técnico por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo realizado el 12 de marzo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$6,917,051 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFI.

(17) Nuevos pronunciamientos contables-

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2013:

- IFRS 9, *Instrumentos Financieros* ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de activos financieros y pasivos financieros* ⁽²⁾
- IFRIC 21, *Tarifas* ⁽²⁾

⁽¹⁾ Entrada en vigor para periodos anuales que comiencen no antes del 1 de enero de 2015

⁽²⁾ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*-

La IFRS 9, Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y el cese de reconocimiento.

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La norma requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la IAS 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición, sean medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se tienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago, generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones en deuda e inversiones de capital se miden a su valor razonable al final de periodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, conforme a la IFRS 9, para pasivos financieros que se designan como a valor razonable a través de resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otras partidas de la utilidad integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otras partidas de la utilidad integral forme o amplíe la disparidad de la utilidad o pérdida. Los cambios en valor razonable atribuibles a los riesgos crediticios del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a la IAS 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero asignado como a valor razonable a través de resultados era reconocido en utilidad o pérdida.

La IFRS 9, Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2013, introduce un nuevo capítulo para la contabilidad de coberturas, estableciendo un nuevo modelo de contabilidad de coberturas que está diseñado para estar más apegado con cómo las entidades asumen las actividades de administración de riesgos cuando cubren exposiciones al riesgo tanto financieras como no financieras. Así mismo, permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en la IFRS 9 (2010) para la presentación de ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados sin aplicar los otros requerimientos de la IFRS 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionada con los cambios en el riesgo crediticio propio de la entidad puede ser presentado en otras partidas de la utilidad integral en vez de presentarse en resultados.

Debido a que la IFRS 9 (2013) elimina la fecha efectiva de aplicación obligatoria de la IFRS 9 (2013), IFRS 9 (2010) e IFRS 9 (2009), dejando abierta la fecha efectiva pendiente a la finalización de los requerimientos de deterioro, clasificación y medición, Fibra INN ha decidido que su adopción se llevará a cabo hasta su fecha efectiva y no es práctico cuantificar el efecto hasta que se concluya de manera definitiva con las fases anteriormente mencionadas y las versiones finales sean emitidas.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de activos financieros y pasivos financieros*

Las mejoras a la IAS 32, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de ‘actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación’ y la ‘realización y liquidación simultánea’. Las mejoras a la IAS 32 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después de enero 1 de 2014, con aplicación retroactiva requerida. Esta norma no ha sido adoptada anticipadamente por Fibra INN y la administración se encuentra en proceso de definir si existirán impactos significativos en su adopción.

IFRIC 21, *Tarifas*

La IFRIC 21 Tarifas, provee una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por una tarifa impuesta por un gobierno, tanto para tarifas que se contabilizan de acuerdo con la IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, como para aquellos donde el tiempo y el monto de la tarifa son ciertos. La interpretación identifica el evento obligante para el reconocimiento de un pasivo, como la actividad que desencadena el pago de la tarifa de acuerdo con la legislación aplicable. Además, provee una guía en el reconocimiento de un pasivo de pago de tarifas, donde el pasivo es reconocido progresivamente si el evento obligante ocurre sobre un periodo de tiempo; y si la obligación se desencadena al alcanzar un límite mínimo, el pasivo se reconoce cuando dicho límite es alcanzado. Esta interpretación es aplicable para periodos que inician el 1 de enero de 2014 y se permite su adopción anticipada. Fibra INN no ha aplicado anticipadamente esta interpretación y no espera impactos derivados de su adopción en el futuro.