



EXPERIENCIAS MEMORABLES



Early Edition / Edición Matutina Build your breakfast Cómprate tu desayuno	Midday edition / Edición Medio día Pasa el día con nosotros Pasa el día con nosotros	Bundle it / Combo 24/7 Pasa el día con nosotros Pasa el día con nosotros	24/7 Pasa el día con nosotros Pasa el día con nosotros
---	---	---	---



INFORME ANUAL 2015



“WE ARE HOTEL PEOPLE IN THE HOTEL BUSINESS”



LA HOTELERÍA EN FIBRA INN SIGNIFICA:

- La mejor **oportunidad de servir a nuestros huéspedes** en su viaje de negocios
- La **experiencia memorable que se lleva el cliente** al hacerlo sentir como en casa
- La **razón de ser** de nuestra empresa
- El **giro de negocio** de cada una de nuestras propiedades
- La **oportunidad de crecer en el mercado mexicano** con marcas mundialmente reconocidas



FIBRA INN

QUIÉNES SOMOS

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrados contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente se tienen convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado over-the-counter en Estados Unidos.



SE IMPLEMENTÓ EL PROGRAMA AMERICAN DEPOSITARY RECEIPTS (ADRs) NIVEL I CON EL FIN DE INCREMENTAR LA BASE DE INVERSIONISTAS Y FORTALECER LA LIQUIDEZ



NUESTRA MISIÓN

Satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a nuestros inversionistas.

NUESTRA VISIÓN

Ser el propietario líder de hoteles para viajeros de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.



VALORES

ACTITUD DE SERVICIO

Tener disposición. Implica otorgar beneficio a las personas que lo reciben, pero también quien lo realiza. Satisfacción y orgullo de servir.

CONFIABILIDAD

Se basa en el cumplimiento de los compromisos en nuestra organización. Ser congruentes entre lo que decimos y hacemos.

INTEGRIDAD

Es la honradez, la rectitud y bondad en nuestras acciones día a día.

RESPECTO

Ser cordial, trato cortés y transparente. Aceptar y valorar a las personas como son y esperar respeto de igual forma. Evitar ofender y evadir las ironías.

TRABAJO EN EQUIPO

Interesarse por las ideas de otros y desarrollarlas. Ofrecer las propias con soluciones a las dificultades del equipo con información relevante. Cooperar y hacer cohesión para lograr los objetivos en común.



CIFRAS RELEVANTES

INDICADORES OPERATIVOS VENTAS MISMAS TIENDAS	2015	2014	VARIACIÓN
Ocupación ¹	59.7%	57.7%	2.0 pp
Tarifa ¹	1,092.1	969.3	12.7%
Ingreso por habitación disponible ¹	652.5	559.5	16.6%
Ingresos por hospedaje ²	1,228.4	832.2	47.6%
Ingresos totales ²	1,309.8	884.3	48.1%
Margen NOI	36.9%	36.4%	0.5 pp
Margen EBITDA Ajustado	30.9%	30.4%	0.5 pp
Margen FFO	30.1%	29.1%	1.0 pp
Distribución Total ²	338.1	237.2	42.5%
Dividend Yield	5.6%	4.9%	0.7 pp
Cuartos en operación	6,509	4,887	33.2%
Cuartos en construcción	171	645	
Cuartos en acuerdo	152	186	
Cuartos Totales	6,832	5,718	19.5%

⁽¹⁾ Cifras excluyen la adición de cuartos con base en 34 propiedades comparables
⁽²⁾ Cifras en millones de pesos.

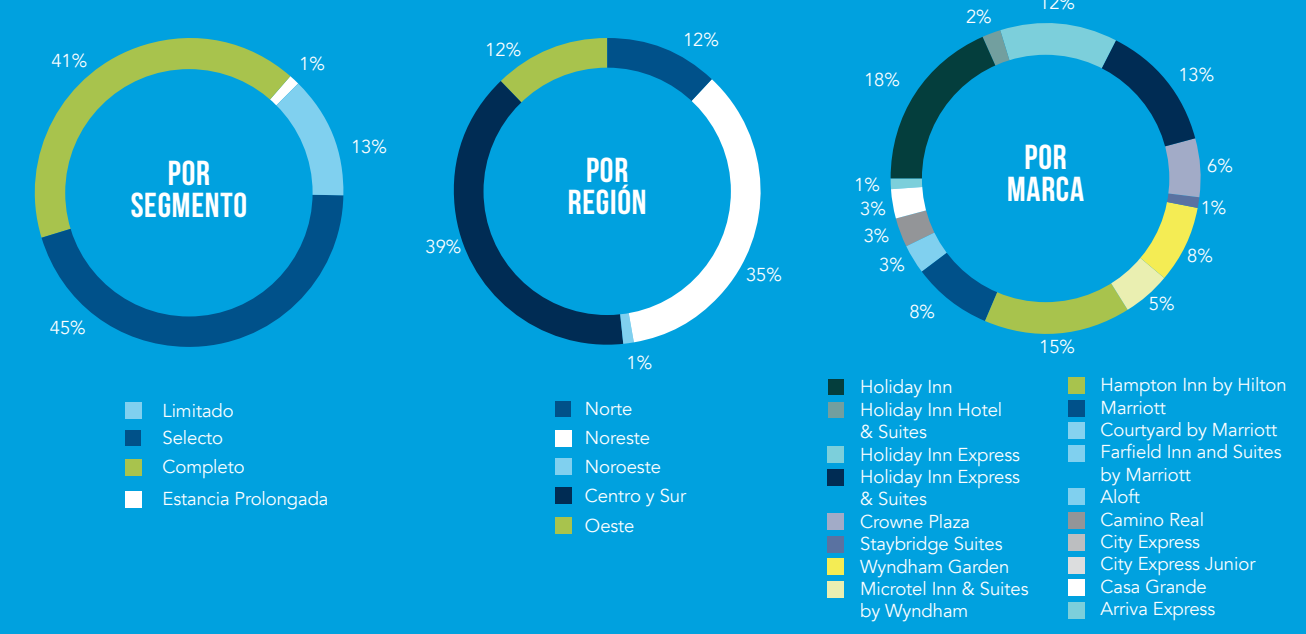


INCURSIONAMOS EN EL SEGMENTO DE ESTANCIA PROLONGADA

PARA ATENDER AL VIAJERO DE NEGOCIOS QUE REQUIERE ESTANCIAS MAYORES A 5 DÍAS EN PROMEDIO, OFRECIENDO LAS COMODIDADES TÍPICAS DE UN DEPARTAMENTO



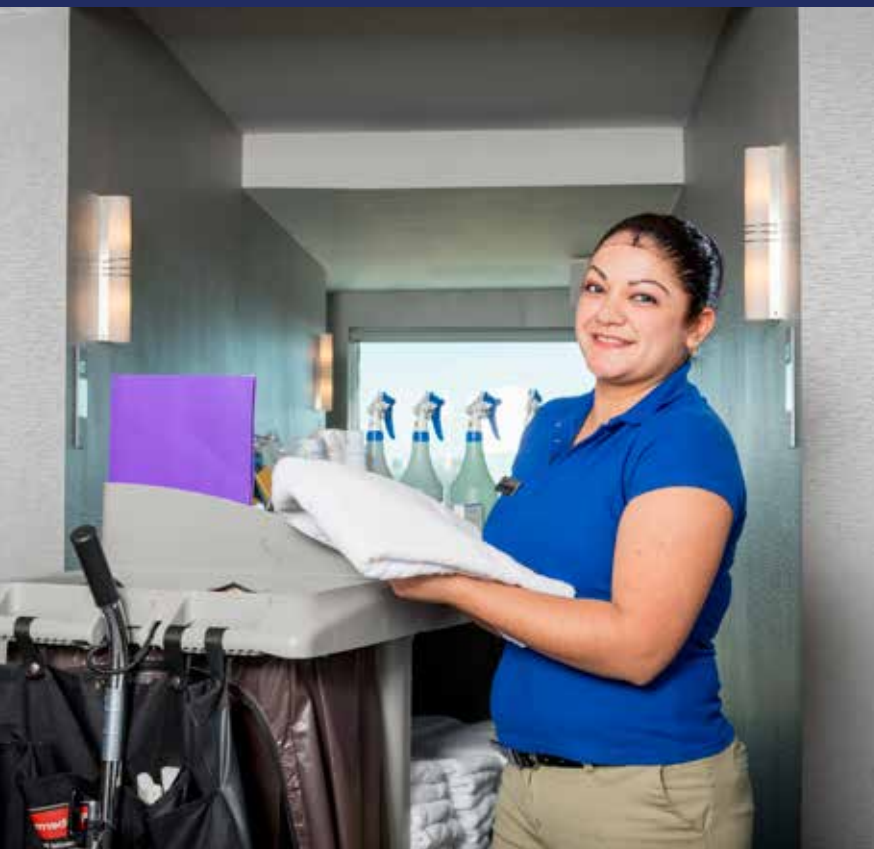
MEZCLA DE LOS INGRESOS TOTALES 2015



LO MEJOR DE FIBRA INN



FINANCIEROS				
50.1%	36.9%	30.9%	5.6%	PS. 339.0 MILLONES
CRECIMIENTO DE INGRESOS TOTALES	MARGEN NOI	MARGEN EBITDA AJUSTADO	DIVIDEND YIELD	DISTRIBUCIÓN



OPERATIVOS

INVERSIÓN ANUAL
PS. 1,353
MILLONES

41 HOTELES TOTALES

6,832 CUARTOS TOTALES

59.7% OCUPACIÓN¹

12.7% CRECIMIENTO TARIFA¹

16.6% CRECIMIENTO REV PAR¹

⁽¹⁾ Cifras excluyen la adición de cuartos con base en 34 propiedades comparables.



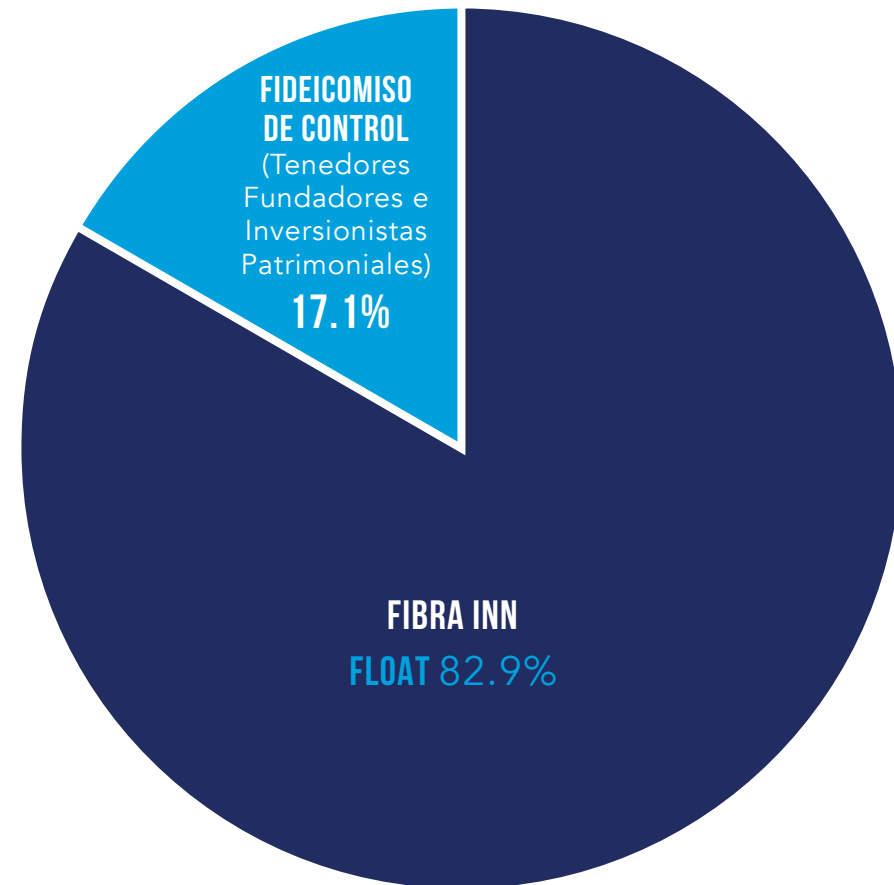
ACCIONES DE RESPONSABILIDAD SOCIAL

- Se realizó un donativo a la **ASOCIACIÓN UNIDAS CONTIGO, A.C.**, organismo sin fines de lucro conformado por sobrevivientes de cáncer de mama y voluntarias.
- Se apoyó a la **CASA HOGAR BETHANY** para regalar juguetes a los niños en Día de Reyes.
- El hotel Wyndham Garden León Centro Max otorgó una donación de cobijas, cobertores y almohadas a **GRUPO SESCOBRE** –institución que depende de la Universidad de Guanajuato y apoya a comunidades en condiciones de pobreza extrema–. En esta ocasión los recursos se destinaron a la población “El Tablón” ubicada en la Sierra de Lobos.
- Se creó conciencia entre los colaboradores con campañas de limpieza en la comunidad alrededor de varias de nuestras propiedades.
- Se apoyó al albergue **NUESTRA SEÑORA DE LOS DESAMPARADOS**, en Puebla y se pintaron sus instalaciones.
- El hotel Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto realizó un donativo de blancos al **CENTRO DE REHABILITACIÓN INFANTIL TELETÓN** en Torreón, Coahuila.
- Donación de blancos a la **CASA DEL MIGRANTE**, en Reynosa por el hotel Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial.
- Ahorro de energía con la instalación de tecnología LED en las propiedades.
- Ahorro de agua, a través de la instalación de reductores de agua en regaderas y válvulas de contraflujo para evitar el paso del aire.
- Ahorro de gas, migrando de gas LP a gas natural.



SE CREÓ CONCIENCIA ENTRE LOS COLABORADORES CON CAMPAÑAS DE LIMPIEZA EN LA COMUNIDAD ALREDEDOR DE VARIAS DE NUESTRAS PROPIEDADES

ESTRUCTURA



ASESOR DE ACTIVOS PRISMA	GESTOR DE ACTIVOS PRISMA	OPERADORA MÉXICO, SERVICIOS Y RESTAURANTES (renta de espacios diferentes a hospedaje)	SERVICIOS INTEGRALES FIBRA INN (subcontratación de nómina)	IMPULSORA FIBRA INN (subcontratación de nómina)
--------------------------	--------------------------	---	--	---

• Deutsche Bank México, S.A. (Fiduciario)

• CI Banco, S.A. (Representante Común)

Porcentajes al 29 de Abril del 2016



ENTREVISTA OSCAR CALVILLO, DIRECTOR GENERAL

EN TU OPINIÓN, ¿QUÉ ES LO MÁS SOBRESALIENTE DEL AÑO?

Durante 2015 llevamos a cabo dos cosas de suma importancia en Fibra Inn. Primero, reforzar el equipo de Alta Dirección y, en segundo lugar, implementar nuevas plataformas tecnológicas y rediseñar los procesos de la Compañía. Esto es, tener un modelo de gestión actual que atienda el número significativo de hoteles que tiene la Fibra y los retos hacia el futuro. Este modelo de gestión está basado en una plataforma operativa enfocada al detalle en los parámetros de desempeño crítico y, de esta forma, la Alta Dirección está orientada a la atención de las cuestiones estratégicas de la Compañía. Estas acciones están dando resultado, pues se ha tenido un desempeño operativo sobresaliente, que se refleja en el incremento de los ingresos y el crecimiento del NOI.

¿QUÉ NOS PUEDES COMENTAR SOBRE DEL DESEMPEÑO FINANCIERO Y SUS ASPECTOS MÁS RELEVANTES?

Crecimos el pago del dividendo, ahora sobre una base mayor de certificados en circulación debido a la suscripción de capital que realizamos en 2014. Tuvimos un desempeño sobresaliente en el crecimiento de los ingresos que se debieron a nuestra capacidad de incrementar la tarifa promedio diaria al operar marcas internacionales, las cuales son reconocidas por nuestros huéspedes. Nuestra estrategia está basada en una visión de largo plazo, en donde nuestra prioridad es mantener la ocupación incrementando esa tarifa. Esto nos deja un *upside* de crecimiento y nos permite mantener los márgenes incrementando la venta.

¿CÓMO FUE LA COMPETENCIA HOTELERA DURANTE EL AÑO 2015?

La competencia hotelera es distinta en cada plaza y nosotros tenemos la flexibilidad para poder tomar decisiones de acuerdo al comportamiento de cada ciudad en la que operamos. Somos muy analíticos para lograr visualizar el potencial de cada propiedad. Tenemos varios casos, veamos:

- Tenemos hoteles que operan con la tarifa líder en la plaza, en un mercado muy competitivo. Esto es el resultado de tener un muy buen producto, con un muy buen manejo.
- Por otro lado, tenemos hoteles que operan en plazas de mucha expectativa económica, en donde la demanda hotelera está creciendo y el huésped ha estado dispuesto a pagar incrementos por arriba del 25% de tarifas.
- Existen otras propiedades en las cuales se realizó una inversión en la adición de cuartos y que están mostrando frutos incrementado sus ingresos, después de un periodo de estabilización de seis meses.
- De igual forma, existen otras propiedades en las que se ha realizado la reconversión a una marca muy competitiva en un mercado donde detectamos potencial y lo reflejan en sus resultados.
- Asimismo, existen otros mercados en donde estamos consolidando nuestra presencia, pues consideramos que tienen mucho potencial; donde la oferta hotelera está rezagada y la demanda sigue creciendo.
- Y por último, existen mercados muy estables, que se mantienen y tienen un desempeño constante.

DURANTE 2015 LLEVAMOS A CABO DOS ACCIONES DE SUMA IMPORTANCIA EN FIBRA INN. PRIMERO, REFORZAR EL EQUIPO DE ALTA DIRECCIÓN Y SEGUNDO IMPLEMENTAR NUEVAS PLATAFORMAS TECNOLÓGICAS Y REDISEÑAR LOS PROCESOS DE LA COMPAÑÍA.

¿CUÁL ES LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO PARA FIBRA INN?

Nuestra estrategia es mejorar el desempeño de las propiedades existentes y realizar adquisiciones inteligentes en mercados con potencial de crecimiento; operando y convirtiendo hoteles a marcas reconocidas y aprovechando la plataforma operativa que nos distingue. Esta estrategia ha dado resultado, pues hemos demostrado un desempeño sobresaliente al incrementar la venta, crecer y mejorar el margen NOI. En Fibra Inn podemos crecer los ingresos en base al incremento de tarifa manteniendo una ocupación; que en el largo plazo, nos da una reserva potencial para seguir creciendo orgánicamente. A esto, hay que añadir que invertimos en buenos sistemas y en capacitación para el manejo del Revenue Management que es la base de la operación de los hoteles.

¿QUÉ NOS PUEDES DECIR DE LAS ADQUISICIONES Y DESARROLLOS QUE REALIZÓ FIBRA INN?

En Fibra Inn nos hemos concentrado en crecer por medio de la adquisición de hoteles, para mantener la distribución a nuestros inversionistas. La construcción de hoteles puede ser hecha por terceros, quienes pueden desarrollar propiedades con las características que necesita Fibra Inn. Estos terceros absorberán el riesgo durante el periodo de estabilización y de esta forma, la Compañía evitará capital ocioso. Durante 2015, cada una de las adquisiciones que concretamos, estuvieron basadas en las siguientes estrategias:

- El Hampton Inn by Hilton Hermosillo tiene un concepto novedoso que opera con una marca fuerte. El hotel está planeado con espacios optimizados sin restringir la funcionalidad y eficiente los metros cuadrados de construcción. Aunque es un hotel de servicio selecto, cuenta con un bar y ofrece el servicio de alimentos por la noche.
- Con la adquisición de los dos hoteles en Guadalajara, nos consolidamos en la plaza. Por un lado, con el Staybridge Suites incursionamos en el segmento de estancia prolongada como una nueva división de negocio que no estábamos atendiendo, la cual tiene una mayor rentabilidad y maneja costos más eficientes al ofrecer alojamiento mayor a cinco días de estancia. Por otro lado, con la adquisición del Arriva Express se tiene la oportunidad de convertirlo a una marca internacional, a un costo muy competitivo y en una excelente ubicación.
- Los hoteles adquiridos en Chihuahua fueron estratégicos en un mercado con una muy buena expectativa de crecimiento económico y que nos consolida en ese estado.

¿QUÉ OPORTUNIDADES HAY PARA MEJORAR LOS INDICADORES OPERATIVOS HOTELEROS Y MEJORAR EL MARGEN NOI?

Continuar incrementando los ingresos de los mismos hoteles con el incremento sustancial de la tarifa promedio diaria. La industria hotelera es muy dinámica. Nuestros ejecutivos de ventas tienen la responsabilidad de salir a vender el hotel diariamente y posicionar las marcas que operamos. Nuestra labor en la operación se concentra en el servicio al huésped. Es por eso que una fibra hotelera es tan particular, ya que nuestro reto se consolida día a día. Por tanto, nuestra oportunidad es mejorar el desempeño operativo los 365 días del año. Tenemos que fortalecer nuestros hoteles donde podemos mejorar nuestra operación o la del dueño anterior; y en su caso, relanzar propiedades en mercados específicos.

¿CÓMO SE DISTINGUE A FIBRA INN COMO UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN LA COMPETENCIA POR CAPITAL?

Como inversión en el mercado bursátil, Fibra Inn busca ofrecer un rendimiento atractivo sobre las inversiones en activos, vía el crecimiento de dividendos; es decir, que el CBFÍ refleje su justo valor y que tenga crecimiento. Por otro lado, como inversión en el mercado inmobiliario, Fibra Inn tiene sólidos fundamentos: claridad en la estrategia de negocio y un equipo directivo especializado que entiende el entorno del mercado y las necesidades de nuestros huéspedes.



NUESTRA LABOR EN LA OPERACIÓN SE CONCENTRA EN EL SERVICIO AL HUÉSPED. ES POR ESO QUE UNA FIBRA HOTELERA ES TAN PARTICULAR, YA QUE NUESTRO RETO SE CONSOLIDA DÍA A DÍA. POR TANTO, NUESTRA OPORTUNIDAD ES MEJORAR EL DESEMPEÑO OPERATIVO LOS 365 DÍAS DEL AÑO.



NUESTRAS PROPIEDADES

MARCA	CIUDAD	ESTADO	NÚMERO DE CUARTOS	ADICIÓN DE CUARTOS
Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102	
Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150	
Wyndham Garden	León	Guanajuato	126	
Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113	
Wyndham Garden	Guadalajara	Jalisco	186	
City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
Farfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180	
Segmento de Servicio Limitado			1,500	

MARCA	CIUDAD	ESTADO	NÚMERO DE CUARTOS	ADICIÓN DE CUARTOS
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227	
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145	
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178	
Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180	
Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182	
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280	
Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198	
Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199	
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196	
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127	
Aloft	Guadalajara	Jalisco	142	
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56
Arriva Express	Guadalajara	Jalisco	166	15
Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180	
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190	
City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152	
Segmento de Servicio Selecto			3,220	71
Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90	
Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198	
Holiday Inn	Puebla	Puebla	150	
Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155	
Marriott	Puebla	Puebla	296	
Holiday Inn	México	Distrito Federal	214	
Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203	
Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115	
Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89	
Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100
Segmento de Servicio Completo			1,824	100
Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
Segmento de Estancia Prolongada			117	
Fairfield Inn & Suites by Marriott ⁽¹⁾	Ciudad del Carmen	Campeche		
Desarrollos				
Subtotal			6,661	171
PORTAFOLIO TOTAL			6,832	

⁽¹⁾ Desarrollo suspendido indefinidamente



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA



41
HOTELES

6,832
CUARTOS

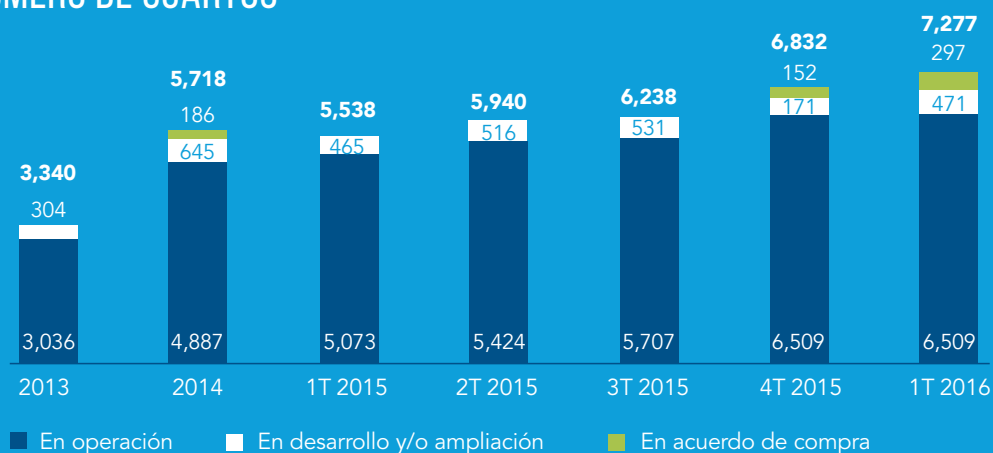
15
ESTADOS

EVOLUCIÓN DE NÚMERO DE CUARTOS

95%
EN OPERACIÓN

3%
EN DESARROLLO

2%
EN ACUERDO



NUESTRAS MARCAS



CADENAS HOTELERAS INTERNACIONALES

INTERCONTINENTAL HOTEL GROUP es una compañía global que maneja doce marcas. Tiene más de 4,700 hoteles y cerca de 674,000 cuartos en casi 100 países. Maneja las marcas: Intercontinental Hotels & Resorts, Hualuxe Hotels & Resorts, Crowne Plaza Hotels & Resorts, Hotel Indigo, Even Hotels, Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn Resort, Holiday Inn Club Vacations, Staybridge Suites, Candlewood Suites y Kimpton Hotels and Restaurants.

WYNDHAM HOTEL GROUP INTERNATIONAL es la compañía hotelera más grande y diversificada con aproximadamente 7,800 hoteles en el mundo. Maneja las marcas: Dolce Hotels & Resorts, Wyndham Grand Hotels and Resorts, Wyndham Hotels and Resorts, Wyndham Garden Hotels, Tryp by Wyndham, Wingate by Wyndham, Hawthorne Suites by Wyndham, Microtel Inn & Suites by Wyndham, Ramada Worldwide, Baymont Inn & Suites, Days Inn, Super 8, Howard Johnson, Travelodge, Knights Inn.

MARRIOTT INTERNATIONAL es una compañía líder global con más de 4,400 propiedades en 87 países y territorios. Sus marcas son: The Ritz Carlton, Bulgari Hotels & Resorts, Edition, JW Marriott, Autograph Collection Hotels, Renaissance Hotels, Marriott, Delta Hotels and Resorts, Marriott Executive Apartments, Marriott Vacation Club, Gaylord Hotels, AC Hotels Marriott, Courtyard by Marriott, Residence Inn, Springhill Suites, Fairfield Inn & Suites, Towne Place Suites, Protea Hotels and Moxy Hotels.

HILTON WORLDWIDE es una compañía hotelera líder con más de 4,600 propiedades alrededor del mundo. Tiene trece marcas: Hilton Hotels & Resorts, Waldorf Astoria Hotels & Resorts, Conrad Hotels & Resorts, Canopy by Hilton, Curio a Collection by Hilton, Doubletree by Hilton, Embassy Suites by Hilton, Hilton Garden Inn, Hampton by Hilton, Tru by Hilton, Homewood Suites by Hilton, Home2 Suites by Hilton, Hilton Grand Vacations.

STARWOOD HOTELS & RESORTS WORLDWIDE, INC. es una de las compañías hoteleras líderes en el mundo con más de 1,180 propiedades en 100 países aproximadamente y más de 180,400 empleados. Tiene las marcas: St. Regis, The Luxury Collection, W Hotels, Design Hotels, Westin, Le Méridien, Sheraton, Four Points by Sheraton, Aloft, Element and Tribute Portfolio.

NUESTRAS MARCAS



INVERSIÓN
PS. 2,477.9
MILLONES

HOTELES
13 PROPIEDADES

2,412 HABITACIONES
100 CUARTOS
EN CONSTRUCCIÓN

CONTRIBUCIÓN AL NOI
44.4%



ESTRATEGIA

- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con los hoteles de la misma ciudad para aumentar la rentabilidad operativa.
- **Adición de cuartos:** Se invirtieron Ps. 195.1 millones en la construcción de 255 habitaciones en nuestros hoteles en Guadalajara, Playa del Carmen y Tampico.
- **Remodelación:** Se remodeló la propiedad en el Centro Histórico de Guadalajara posicionándose con tarifa líder en la plaza.
- **Rebranding:** El hotel Monterrey Valle se convirtió a Holiday Inn, lo que permitió aumentar la tarifa y reestructurar la cartera de clientes.
- **Terrenos adjuntos:** Se compraron cuatro terrenos adjuntos al momento de la adquisición de los hoteles Holiday Inn Coyoacán, Tampico, Reynosa y el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma.



INVERSIÓN
PS. 351.0 MILLONES

219 HABITACIONES

HOTELES
1 PROPIEDAD

8.0% CONTRIBUCIÓN AL NOI

ESTRATEGIA

- **Sinergias:** Se realizó una sinergia operativa y administrativa con los hoteles de la zona del Aeropuerto de Monterrey para aumentar la rentabilidad operativa.
- **Remodelación:** Se remodelaron 28 habitaciones destinando Ps. 7.5 millones.



INVERSIÓN
PS. 133.6 MILLONES

117 HABITACIONES

HOTELES
1 PROPIEDAD

1.3% CONTRIBUCIÓN AL NOI

ESTRATEGIA

- **Segmento de Negocio:** Incursionamos en el segmento de Estancia Prolongada dentro del nicho para servir al viajero de negocios, enfocándonos en huéspedes que requieren hospedaje por lo menos de 5 días.
- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con las otras propiedades del portafolio ubicadas en Guadalajara.





INVERSIÓN
PS. 645.0 MILLONES

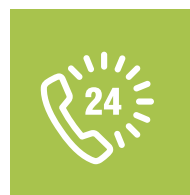
707 HABITACIONES

HOTELES
5 PROPIEDADES

6.8% CONTRIBUCIÓN
AL NOI

ESTRATEGIA

- **Rebranding:** Se realizó la conversión de marca a Wyndham Garden, en los cinco hoteles adquiridos de México Plaza en el Bajío y en Guadalajara.
- **Remodelación:** Se invirtieron Ps. 21.1 millones en la remodelación de las cinco propiedades.
- La Operación Hotelera está a cargo de Fibra Inn.



INVERSIÓN
PS. 255.0 MILLONES

508 HABITACIONES

HOTELES
4 PROPIEDADES

4.7% CONTRIBUCIÓN
AL NOI

ESTRATEGIA

- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con los hoteles de Fibra Inn que se encuentran en la misma ciudad.
- **Adición de cuartos:** Se compró un terreno adjunto por Ps. 7.6 millones en la propiedad adquirida en Culiacán, donde se construyeron 45 habitaciones y que empezaron a operar en diciembre de 2015.



INVERSIÓN
PS. 370.3 MILLONES

HOTELES
1 PROPIEDAD

296 HABITACIONES

8.7% CONTRIBUCIÓN AL NOI

ESTRATEGIA

- **Adición de cuartos:** Se invirtieron Ps. 97.8 millones en la construcción de 104 habitaciones adicionales en el hotel Marriott Puebla Mesón del Ángel, las cuales empezaron a operar en septiembre de 2014.
- **Reestructura de Personal:** Se destinaron Ps. 11.0 millones para reestructurar la plantilla del personal al momento de la adquisición con el objetivo de tener mayores niveles de rentabilidad.



INVERSIÓN
PS. 1,264.6 MILLONES

HOTELES
6 PROPIEDADES

1,170 HABITACIONES
56 EN CONSTRUCCIÓN

15.7% CONTRIBUCIÓN AL NOI

ESTRATEGIA

- **Adición de cuartos:** Se invirtieron Ps. 27.3 millones para la adición de 56 cuartos en el Hampton Inn by Hilton en Hermosillo, que empezarán a operar en el 2016.
- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con los hoteles de Fibra Inn que se encuentran en la misma ciudad.



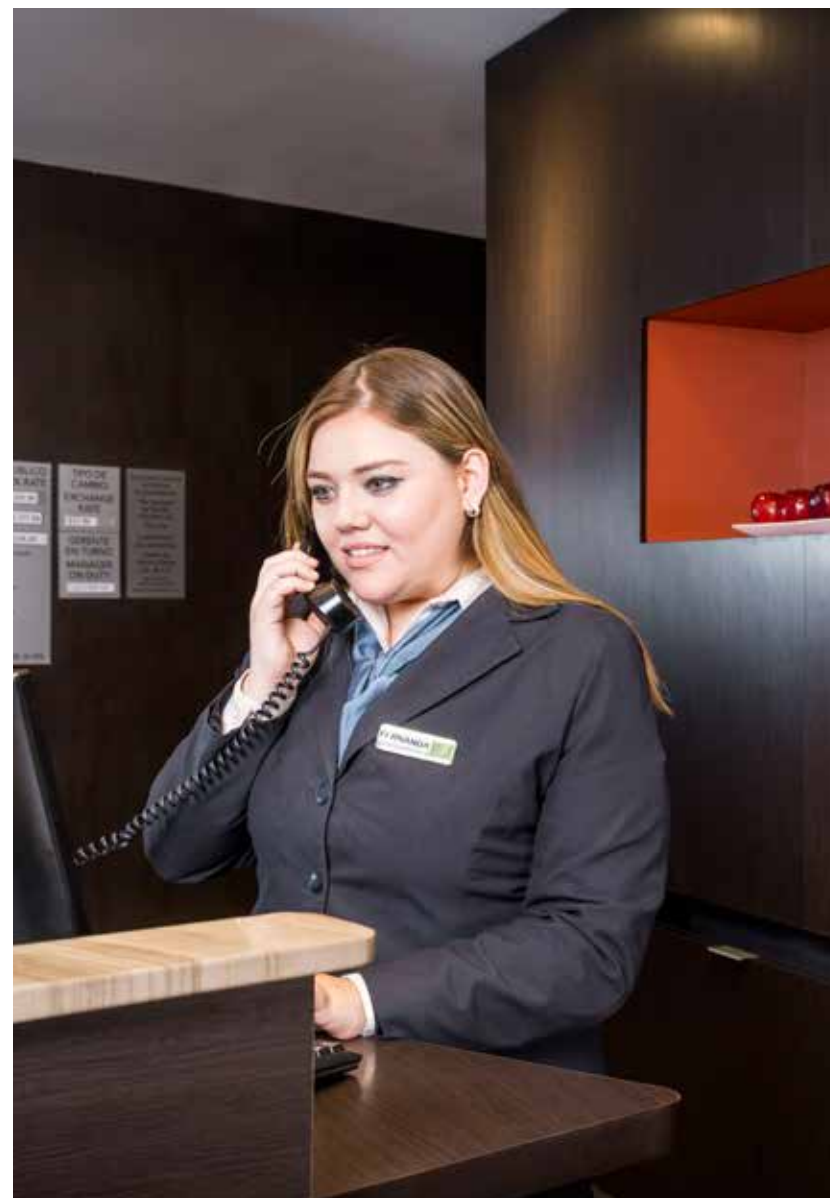


INVERSIÓN **PS. 410.9 MILLONES** HOTELES **2 PROPIEDADES**

332 HABITACIONES
152 EN ACUERDO VINCULANTE

ESTRATEGIA

- **Adición de marca global:** Se introdujo esta segunda marca de la cadena Marriott de reconocimiento global
- **Desarrollos:** Se construyeron dos propiedades en mercados estratégicos donde la demanda de cuartos lo justifica y la plaza se fortalece. Una empezó a operar el 1º de noviembre de 2015 y la segunda en Chihuahua, la cual está en proceso de adquisición hasta concluir su construcción.



INVERSIÓN **PS. 137.4 MILLONES** HOTELES **1 PROPIEDAD**

180 HABITACIONES

ESTRATEGIA

- **Adición de marca global:** Se introdujo al portafolio de Fibra Inn esta tercera marca de la cadena Marriott de reconocimiento a nivel mundial.
- **Desarrollo:** Se construyó esta propiedad en la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz; ya que la consideramos estratégica por la demanda de cuartos existente en la plaza. Empezó a operar en diciembre de 2015.





INVERSIÓN
PS. 220.0 MILLONES

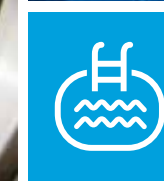
HOTELES
1 PROPIEDAD

142 HABITACIONES

3.1% CONTRIBUCIÓN
AL NOI

ESTRATEGIA

- **Concepto:** Lifestyle.
- **Desarrollo Externo:** Es una propiedad recién construida por un tercero al momento de su adquisición.
- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con los hoteles de Fibra Inn que se encuentran en Guadalajara.



MARCAS LOCALES



INVERSIÓN
PS. 670.3 MILLONES

749 HABITACIONES

15 EN CONSTRUCCIÓN

HOTELES
6 PROPIEDADES

7.3% CONTRIBUCIÓN
AL NOI

ESTRATEGIA

- **Adición de Cuartos:** Se invirtieron Ps. 48.8 millones en la construcción de 50 habitaciones adicionales en el Camino Real Guanajuato, las cuales empezaron a operar en agosto de 2014.
- **Rebranding:** Se tiene contemplada una conversión de marca en el Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo y Casa Grande Chihuahua, ambos a una marca global. Se decidió mantener la marca Casa Grande en Delicias por su posicionamiento en esta ciudad.
- **Sinergias:** Se tienen sinergias operativas y administrativas con los hoteles de Fibra Inn que se encuentran en la misma ciudad.
- **Remodelación:** Se invirtieron Ps. 10.5 millones en el hotel Casa Grande Chihuahua.



LA OPERACIÓN HOTELERA

La operación de nuestros hoteles está a cargo de operadores hoteleros responsables de proporcionar a Fibra Inn el personal de operación necesario para las propiedades.

Los servicios de operación hotelera pueden contratarse indistintamente con Grupo Hotelero Fibra Inn, el cual es parte relacionada de la Fibra, o con un operador tercero independiente.

Durante 2015, los operadores hoteleros que colaboraron con la Fibra fueron los siguientes:

OPERADORES HOTELEROS TERCEROS:

- Grupo Presidente (Hoteles y Centros Especializados, S.A.), en el hotel Holiday Inn Puebla La Noria.
- Hoteles Camino Real, en el hotel Camino Real Guanajuato.

GRUPO HOTELERO FIBRA INN (PARTE RELACIONADA DE LA FIBRA):

- Brinda servicios de operación hotelera directa a todas las propiedades del portafolio, a excepción de los dos anteriores.
- La contraprestación por sus servicios es (i) el 2% de los ingresos netos y (ii) el 10% de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.



El Operador Hotelero parte relacionada fue constituido el 18 de septiembre de 2012, capitaliza la experiencia operativa de los tres fundadores clave de la Fibra y está dirigido por:

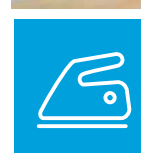
- Rafael de la Mora Ceja
DIRECTOR GENERAL DE OPERACIONES HOTELERAS
- Sergio Oseguera Santiago
DIRECTOR COMERCIAL
- Julia Elizabeth Ramírez Valladares
SUBDIRECTOR REGIONAL DE OPERACIONES ZONA NORTE
- Karla Olín Robles
SUBDIRECTOR REGIONAL DE OPERACIONES ZONA OCCIDENTE-BAJÍO
- Fernando Yarto Ramírez
DIRECTOR DE CAPITAL HUMANO

RESPONSABILIDADES:

- Presta servicios desde la preapertura de los hoteles, durante la apertura al público o desde que se asuma la gestión y/o adquisición de la propiedad.
- Supervisa, orienta y opera el 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 franquiciatario.
- Presta los servicios de alimentos y bebidas.



LOS SERVICIOS DE OPERACIÓN HOTELERA PUEDEN CONTRATARSE INDISTINTAMENTE CON GRUPO HOTELERO FIBRA INN, **EL CUAL ES PARTE RELACIONADA DE LA FIBRA, O CON UN OPERADOR TERCERO INDEPENDIENTE**





SISTEMA DE SOPORTE Y SEGUIMIENTO

Evaluar los resultados con énfasis en los temas prioritarios y toma de decisiones rápida, eficaz y oportuna.



PASIÓN COMERCIAL

Vendemos cuartos noche con experiencias memorables y todos los colaboradores participamos.



EFICIENCIA OPERATIVA

Servicio de excelencia y experiencias memorables para nuestros huéspedes.



PROPIEDADES IMPECABLES

Limpieza impecable y propiedades funcionales al 100%.



NUESTRA GENTE

Las personas correctas, con los pensamientos correctos y las acciones correctas son el activo más valioso de Fibra Inn.



ACCIONISTAS

Buscar las rentabilidades de los accionistas.



OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES, SAPI DE CV

Estado de Resultados-Combinado con Fideicomiso F/1765

1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015

(cifras en millones de pesos)

	2015		2014	
Ingresos	276.7	100.0%	198.6	100.0%
Costo de ventas	160.1	57.9%	114.9	57.9%
Utilidad Bruta	116.6	42.1%	83.7	42.1%
Gastos de Operación	14.2	5.1%	10.0	5.0%
NOI	102.4	37.0%	73.7	37.1%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	74.7	27.0%	44.9	22.6%
Otros Gastos Indirectos	10.3	3.7%	7.2	3.6%
EBITDA	17.4	6.3%	21.6	10.9%
Más: Otros Gastos no Operativos	2.2	0.8%	0.1	0.0%
EBITDA Ajustado	15.2	5.5%	21.6	10.9%

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

La información financiera presentada en esta sección proviene del Informe de los Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

Al cierre de 2015, el portafolio de Fibra Inn se compone de 40 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada) más un hotel que está en negociación bajo una firma de acuerdo vinculante.

Al 31 de diciembre de 2015, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 1,309.8 millones, que representaron un incremento de 48.1% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps. 587.0 millones o 44.8% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. 532.5 millones o 40.7% corresponden a hoteles de servicio completo, Ps. 175.5 millones ó 13.4% provienen de los hoteles de servicio limitado y Ps. 14.7 millones ó 1.1% al segmento de estancia prolongada.



INGRESOS POR SEGMENTO

(cifras en millones de pesos)

	2015	%	2014	%
Servicios Limitados	175.5	13.4%	92.0	10.4%
Servicios Selectos	587.0	44.8%	467.1	52.8%
Servicios Completos	532.5	40.7%	325.2	36.8%
Estancia Prolongada	14.7	1.1%	-	0.0%
Total	1,309.8	100.0%	884.3	100.0%

MISMAS TIENDAS ANUAL

(34 HOTELES)	2015	2014	VARIACIÓN
Ingresos por hospedaje (PS. millones)	1,189.5	1.016.9	17%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.7%	57.7	2.0pp
Ocupación	57.6%	57.7%	-0.1pp
Tarifa	1,092.1	966.4	13.0%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	652.5	557.8	17.0%
RevPAR	628.8	557.8	12.7%

Los ingresos totales de 2015 se componen como sigue:

- Ps. 1,228.4 millones ó el 93.8% son ingresos por hospedaje de las 40 propiedades del portafolio.
- Ps. 81.4 millones ó 6.2% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales comerciales.

59.7%
OCUPACIÓN ⁽¹⁾

**INCREMENTO DE
17.0%**
EN INGRESO POR
HABITACIÓN DISPONIBLE ⁽¹⁾

**INCREMENTO DE
13.0%**
EN TARIFA ⁽¹⁾

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 827.0 millones, que representaron el 63.1% de los ingresos totales en comparación con los Ps. 563.0 millones ó 63.6% del 2014. Esta mejora de 50 puntos base que representa una disminución de Ps. 264.3 millones es el efecto neto de un menor gasto de operación debido a la eficiencia en el manejo de los hoteles del portafolio; esto es:

- Un decremento de 120 puntos base en los energéticos que representaron el 5.6% de los ingresos totales derivado de: (i) el ahorro de luz por la instalación de tecnología LED en los hoteles; (ii) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; y (iii) el cambio del proveedor de gas.
- Una disminución de 50 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.5% de los ingresos debido a una buena administración hotelera.
- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 50 puntos base, que representaron el 24.1% de los ingresos totales ya que: (i) se lograron ahorros en el desayuno servido en los hoteles; y (ii) un menor gasto por nómina relacionada a las habitaciones.
- Un decremento de 40 puntos base en regalías que representaron el 5.9% de los ingresos totales, ya que se muestra el beneficio de no pagar regalías en los hoteles de marca nacional Casa Grande y Arriva Express.

(1) Indicadores operativos de ventas mismas tiendas de 34 hoteles comparables



36.9%
MARGEN
NOI

Lo anterior, compensado con:

- Un incremento de 90 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.2% de los ingresos totales, debido a: (i) un incremento en la nómina del equipo administrativo, (ii) un ajuste en la reserva del pasivo laboral por Ps. 1.6 millones, el cual corresponde al 2014; (iii) gastos por servicios administrativos correspondientes a plataforma de software, y servidores de SAP; y (iv) renegociación de cuotas y suscripciones con sindicatos.
- Un incremento de 120 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.8% de los ingresos totales. Esto se debió a un incremento en: (i) la nómina de las oficinas comerciales; y (ii) mayores comisiones pagadas a las agencias operadoras de viajes por un incremento en la venta.

El NOI alcanzó Ps. 482.8 millones en 2015, que significa un incremento anual de 50.1% comparado con Ps. 321.6 millones en 2014. El margen NOI de este 2015 fue 36.9%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

Durante 2015 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. 59.9 millones y representó el 4.6% de los ingresos totales. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren; esto es, costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2014 y 2015.

Excluyendo los gastos por la adquisición de los hoteles incorporados durante 2014, los gastos administrativos sumaron Ps. 77.6 millones y representaron el 5.9% de los ingresos totales. Esto representa una disminución de los gastos indirectos como porcentaje de los ingresos de 7.3 puntos porcentuales comparados contra 2014.

Los gastos relativos a la administración totales de la Fibra fueron Ps. 137.5 millones para 2015 y representaron el 10.5% de los ingresos totales; los cuales aumentaron 270 puntos base comparados con los Ps. 117.0 millones de 2014, que representaron 13.2%. Esta variación se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 4.6% de los ingresos totales y corresponden a gastos relacionados por la adquisición de los hoteles adquiridos durante el año.
- Un decremento de 70 puntos base en los gastos corporativos de administración.
- Un menor gasto en otros ingresos por 0.2 puntos porcentuales debido a la aportación de recursos de Wyndham Hotel Group para la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden.
- Lo anterior compensado, por un incremento de 90 puntos base en los honorarios del asesor que fue el efecto neto de: (i) un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra; y (ii) la modificación de la comisión del asesor al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación, que se llevó a cabo a partir del 17 de octubre de 2014.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 345.3 millones para este 2015, que equivale a un 26.4% de margen sobre los ingresos de la Fibra.



30.9%
MARGEN EBITDA AJUSTADO



Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles en 2015, el EBITDA Ajustado fue de Ps. 405.2 millones, equivalente a un crecimiento de 50.7% comparado con el EBITDA Ajustado de 2014. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.9%.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2015 y corresponde, como se ha comentado recurrentemente, a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2015 se registró una depreciación contable por Ps. 157.7 millones.



Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 117.2% en el 2015, al registrarse Ps. 169.1 millones ó 12.9% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 77.8 millones u 8.8% de margen en 2014.

Se registraron Ps. 10.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 1.0 millón. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.3 millones en 2015 comparado con el gasto neto de Ps. 11.4 millones en 2014.

Como resultado, la Utilidad Neta en 2015 fue de Ps. 157.3 millones ó 12.0% de margen neto. Si se excluyen los gastos de adquisición por los hoteles adquiridos durante 2015, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 217.2 millones ó 16.6% de los ingresos totales.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 393.9 millones en 2015, que representó el 30.1% de los ingresos totales; un incremento de 53.0% contra 2014 cuando se registró Ps. 257.5 millones ó 29.1% de margen de FFO.



CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A FFO, A FFO AJUSTADO Y A FFO POR CBFÍ
(CIFRAS EN MILLONES, EXCEPTO LAS CANTIDADES POR CBFÍ)

	2015	2014	VARIACIÓN %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
(+) Gastos de adquisición y organización	59.9	64.3	
(+) Depreciación y amortización	157.7	108.3	
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	18.5	18.5	
(+) Impuestos a la utilidad de diferidos	0.5	-0.2	
FFO	393.9	257.5	53.0%
(-) Capex de mantenimiento	48.9	20.2	
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles ¹	5.9		
FFO Ajustado	339.0	237.3	42.9%
FFO por CBFÍ	0.9013	0.5892	53.0%
FFO Ajustado por CBFÍ	0.7758	0.5431	42.9%

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos durante 2015 por un monto de Ps. 339.0 millones, correspondiente a las cuatro distribuciones del año, lo cual representa un incremento de 42.9% comparado con el monto decretado en 2014 por Ps. 237.3 millones.

Esto representó 0.7758 centavos por CBFi en 2015 que equivale a un 3.0% de decremento comparado con los 0.7996 centavos por CBFi en 2014; esta disminución se debe al efecto aritmético por un mayor número de CBFis en circulación a partir del cuarto trimestre de 2014 debido al aumento de capital que ubicó a la Fibra con 437,019,542 CBFis en circulación.

Finalmente, el Dividend Yield anual para 2015 fue de 5.6% basado al precio de cierre de Ps. 13.91 por CBFi; el cual compara favorablemente con el Dividend Yield de 3.3% alcanzado el año anterior.



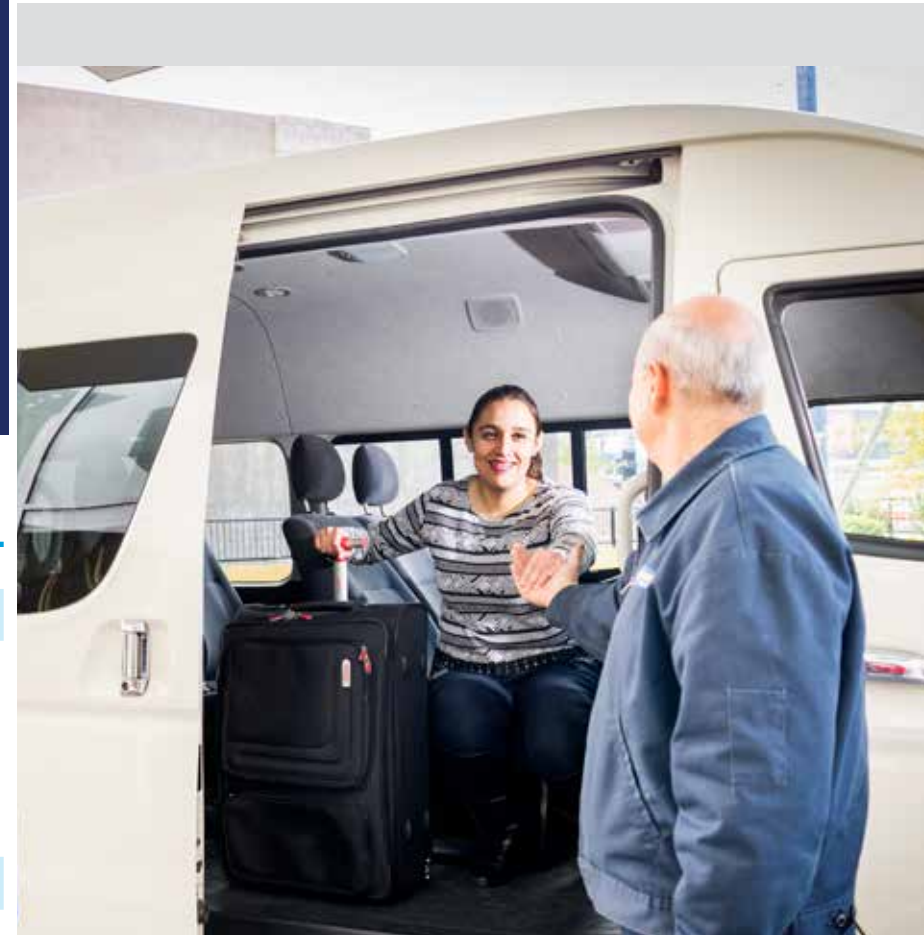
DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

(cifras en millones de pesos, a excepción de datos por CBFi)

	2015	2014	VARIACIÓN %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
(+) Cargos no monetarios	176.7	126.5	
(+) Gastos de adquisición y organización	59.9	64.3	
(-) Reserva de Capex	48.9	20.2	
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles ¹	5.9		
Distribución a Tenedores	339.0	237.3	42.9%
No. de CBFis en circulación	437,019,542	437,019,542	
Distribución por CBFi	0.7758	0.5431	42.9%
Precio de cierre del año	13.91	16.40	
Dividend Yield	5.6%	3.3%	

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 796.8 millones de efectivo y Ps. 406.1 millones en IVA por recuperar, el cual sigue en proceso para su devolución con el sistema de administración tributaria de grandes contribuyentes. La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 164.0 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. 30.7 millones que se refieren principalmente a seguros y pagos anticipados de obra por proyectos de desarrollo. La cuenta de proveedores suma Ps. 131.7 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como las construcciones en proceso.



Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de diciembre de 2015, los cuales se registran contablemente en Ps. 69.4 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 8.7 millones, los cuales corresponden a la parte proporcional de un total de Ps. 35.8 millones que se amortizarán hasta el 8 de marzo de 2019 conforme a las Reglas de IFRS. Dichas comisiones corresponden a:

- a. Ps. 4.1 millones a corto plazo referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en diciembre de 2015, que no habían sido cobrados al 31 de diciembre de 2015;
- b. Ps. 4.6 millones a largo plazo referente al 20% restante de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2016.



Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

COVENANTS FINANCIEROS – LÍNEA DE CRÉDITO BANCARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Crédito/Valor ¹	Igual ó menor a 50%	2.7%
Cobertura Servicio de Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	19.1
NOI/Deuda ³	Igual ó mayor a 13%	305.3%
Cobertura Mínima ⁴	Igual ó mayor a 1.20	19.1
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	78.4%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Igual ó menor a 55%	21.6%

1. Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los hoteles dados en Garantía
2. NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años
3. NOI de los hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
4. NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal)
5. Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos
6. Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos



6.5x
ÍNDICE DE COBERTURA DE LA DEUDA



El 2 de octubre de 2015, Fibra Inn realizó la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") con clave de pizarra "FINN 15". Esta emisión fue por un monto total de Ps. 1'875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE28 + 110 puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda se han destinado a:

- i. El pago de la deuda bancaria por Ps. 600.0 millones;
- ii. La adquisición de los hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua por Ps. 444.3 millones más Ps. 17.4 millones de gastos; e
- iii. Inversiones en los hoteles actuales por Ps. 196.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo remanente de esta emisión es de Ps. 590.2 millones. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,200.0 millones, y se está terminando la negociación de modificaciones a sus condiciones actuales para continuar su utilización hasta llevar a cabo una nueva emisión pública. Con esta emisión de deuda se sustituyeron los pasivos financieros en mejores condiciones para la Fibra. La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda por Ps. 1,700.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.



21.6%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

INDICES DE LA EMISIÓN DE DEUDA BURSÁTIL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Endeudamiento	Igual o Menor a 50%	21.6%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	6.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.6
Activos totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291%
Deuda Garantizada	Igual o mayor al 40%	1.1%

El 4 de noviembre de 2015 se contrató con Santander un swap de tasa de interés con vencimiento el 27 de septiembre de 2019 a una tasa de 5.18%. Con este derivado, se completa el porcentaje de cobertura del 33% establecido por el Comité Financiero. Por tanto, el costo ponderado de la deuda es como sigue:

- i. Swaps contratados con los bancos anteriores a la emisión de deuda: Ps. 385 millones a una tasa ponderada de 5.266%
- ii. Swap contratado con Santander: Ps. 240 millones a una tasa de 5.18%
- iii. Importe no cubierto de la emisión: Ps. 1,250.4 millones a tasa variable de TIIE más 110 puntos base.

Fibra Inn presenta 21.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2015. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2015 fue de 6.5 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.



GOBIERNO CORPORATIVO

COMITÉ TÉCNICO

Victor Zorrilla Vargas
Presidente



CONSEJEROS INDEPENDIENTES

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



CONSEJEROS PATRIMONIALES

Joel Zorrilla Vargas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya
José Gerardo Clariond Reyes-Retana
Santiago Pinson Correa
Adrián Jasso
Robert Jaime Dotson Castrejón
Juan Carlos Hernáiz Vigil

Laura Nelly Lozano Romero
Secretario



DIRECTIVOS

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Joel Zorrilla Vargas
Vicepresidente de Estrategia Corporativa

Fernando Rocha Huerta
Director de Adquisiciones y Desarrollo

Diego Zorrilla Vargas
Director de Adquisiciones
y Nuevos Proyectos

Laura Mayela Gracia Treviño
Director de Proyectos

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Lizette Chang y García
Director de Relación con Inversionistas

Alejandro Leal-Isla Garza
Director de Planeación
y Gestión Financiera

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

Daniel Arán Cárdenas
Director de Administración Central

Emilio Antonio Peña Barrera
Director de Tecnología e Informática

ENTIDADES Y FUNCIONES PRINCIPALES DEL GOBIERNO CORPORATIVO

ASESOR (PARTE RELACIONADA)

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso

OPERADOR HOTELERO (PARTE RELACIONADA)

- Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración hotelera operativa

FIDEICOMISO DE CONTROL

- Nombrar al Presidente del Comité Técnico
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación

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 las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio

ASAMBLEA DE TENEDORES

- Elegir a los miembros del Comité Técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación
- Retirar y nombrar al Representante Común⁽⁶⁾
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma al 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 los activos⁽⁷⁾
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores⁽⁷⁾
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁶⁾⁽⁹⁾

COMITÉ TÉCNICO⁽¹⁾

- Órgano de administración del negocio
- Aprobar las Emisiones de CBFIs
- 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 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 del Comité de Auditoría
- Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría
- Aprobar estados financieros consolidados, 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 10% 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

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 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 sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el Comité Técnico

COMITÉ DE PRÁCTICAS⁽¹⁾

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando se designe por Comité Técnico
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Evaluar el desempeño de los altos directivos
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la 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

COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS⁽¹¹⁾

- Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

COMITÉ FINANCIERO

- Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso

⁽¹⁾El Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (cinco de los cuales son miembros independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos, y más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean miembros independientes.

⁽²⁾El Comité de Auditoría está integrado por tres miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un miembro independiente como se establece en el Fideicomiso.

⁽³⁾El Comité de Prácticas está integrado por tres miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un miembro independiente.

⁽⁴⁾También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los miembros independientes en relación a una reforma de la política de endeudamiento.

⁽⁵⁾Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

⁽⁶⁾Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva, se necesitará que esté representado 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 los CBFIs en circulación.

⁽⁸⁾También requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

⁽⁹⁾En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados más recientes del trimestre anterior.

⁽¹⁰⁾El Comité de Nominaciones está conformado por cinco miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

⁽¹¹⁾El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por cinco miembros, de los cuales tres son miembros independientes.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ TÉCNICO FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 8 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2015, así como febrero y abril de 2016.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, por un importe total de Ps. 338.1 millones, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2015 para el Fideicomiso y su subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2015, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del ejercicio 2015, con el correspondiente informe de opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas– la adquisición de los Hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, por una inversión total de Ps. 713.9 millones, así como el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey con un valor total de inversión por parte del Fideicomiso de hasta Ps. 343.4 millones.
- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas– los términos de contratación con Operadora México, Servicios y Restaurantes S.A.P.I. de C.V. –Parte Relacionada– de los Hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coahuila. Así mismo, se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas– la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México Servicios y Restaurantes S.A.P.I. de C.V. en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se establecieron la integración y facultades del Comité Financiero.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas– la creación de la Unidad Interna de Estudios de Mercado.
- Se determinó –previa opinión del Comité de Prácticas– el procedimiento para la reposición de bienes muebles en los hoteles del Fideicomiso.

- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas– los nombramientos de Laura Nelly Lozano Romero y Lizeth Mariel Pedraza Nava como Secretarías Titular y Suplente, respectivamente, del Comité Técnico.
- Se aprobó la contratación de asesores para el proceso previo a la Emisión Pública de Deuda, y se recomendó a la Asamblea de Tenedores aprobar la realización de dicha Emisión Pública de Deuda por un importe inicial de hasta Ps. 2,000 millones, con un programa total a 5 años de Ps. 5,000 millones.
- Se actualizó la integración del Comité de Evaluación que ratificó a Santander como Formador de Mercado para el ejercicio 2015.
- Se presentó la totalidad de inmuebles que conforman el Patrimonio y se ratificó la totalidad de los procesos realizados para su adquisición, previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores.
- Se aprobó la venta de una porción de 286.7 m² de la parte frontal de terreno del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria al Ayuntamiento de Puebla, para la construcción del Nodo Alitxcáyotl.
- Se aprobó el establecimiento del Programa de ADRs Nivel Uno.
- Se ratificó la participación de Fibra Inn en la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias A.C.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Victor Zorrilla Vargas
PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO
Fideicomiso F/1616

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE AUDITORÍA FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 4 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, octubre de 2015 y febrero de 2016.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, por un importe total de Ps. 338.1 millones.
- Se estableció el criterio para el registro contable de la reposición de mobiliario y equipo en los Hoteles del Fideicomiso.
- Se definieron y recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2015.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Rafael Gómez Eng
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Fideicomiso F/1616

COMITÉ DE AUDITORÍA
Rafael Gómez Eng **Presidente**
Héctor Medina Aguiar
Everardo Elizondo Almaguer

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE PRÁCTICAS FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Adrián Garza de la Garza, Presidente del Comité de Prácticas del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 6 sesiones, celebradas en los meses de febrero, mayo, julio (2 sesiones), octubre y noviembre de 2015.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la adquisición de los Hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, por una inversión total de Ps. 713.9 millones, así como el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey con un valor total de inversión por parte del Fideicomiso de hasta Ps. 343.4 millones.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación con Operadora México Servicios y Restaurantes S.A.P.I. de C.V. –Parte Relacionada– de los Hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coahuila. Así mismo, se analizó y recomendó al Comité Técnico la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México Servicios y Restaurantes S.A.P.I. de C.V. en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, con un valor total de inversión de Ps. 775.0 millones.
- Se estudió y aprobó la propuesta para el cambio de proveedor de energía eléctrica en los Hoteles del Fideicomiso.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la sustitución del Secretario de dicho Comité.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Adrián Garza de la Garza
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS

Fideicomiso F/1616

COMITÉ DE PRÁCTICAS
Adrián Garza de la Garza **Presidente**
Héctor Medina Aguiar
Rafael Gómez Eng

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE NOMINACIONES FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Marcelo Zambrano Lozano, Presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizó una sesión, celebrada en el mes de abril de 2015.
- Se aprobó la modificación de la compensación de los Consejeros Independientes.
- Se designó a los delegados especiales para implementar los acuerdos.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Marcelo Zambrano Lozano
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE NOMINACIONES
Fideicomiso F/1616

COMITÉ DE NOMINACIONES

Marcelo Zambrano Lozano **Presidente**
Adrián Garza de la Garza
Héctor Medina Aguiar
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 4 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, octubre de 2015 y febrero de 2016.
- Se analizaron y aprobaron los informes de Cumplimiento de los Índices Financieros de la CNBV, Crédito con Bancos y la Emisión Pública de Deuda FINN15, correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Rafael Gómez Eng
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS
Fideicomiso F/1616

COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS

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

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ FINANCIERO FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Héctor Medina Aguilar, Presidente del Comité Financiero del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 3 sesiones, celebradas en los meses de julio, septiembre y octubre de 2015.
- Se evaluaron y aprobaron los Términos y Condiciones para la Primera Emisión Pública de Deuda del Fideicomiso (FINN 15), por un importe de Ps. 1,875.35 millones.
- Se analizó y determinó la estrategia para la cobertura parcial de tasa de la Emisión Pública de Deuda FINN 15, mediante la contratación de Swaps de Tasa por un valor nominal de Ps. 625 millones.
- Se aprobó llevar a cabo negociaciones con los Bancos para mejorar las condiciones actuales del crédito contratado con Banorte, Actinver, Banamex, Scotiabank y Banregio.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.



Sr. Héctor Medina Aguilar
PRESIDENTE DEL COMITÉ FINANCIERO

Fideicomiso F/1616

COMITÉ FINANCIERO

Héctor Medina Aguilar **Presidente**
Adrián Garza de la Garza
Everardo Elizondo
José Antonio Gómez Aguado de Alba
Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Santiago Pinson Correa

INFORME ANUAL DEL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1616 ("FIDEICOMISO"), CELEBRADO, POR UNA PARTE, POR ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE; POR OTRA PARTE, POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO; Y, POR ÚLTIMO, POR THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE; SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 86, FRACCIÓN XX, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 29 de abril de 2016.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 86, fracción XX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su carácter de Administrador del Fideicomiso, se presenta el informe que refleja el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso durante el periodo comprendido del día 1 de enero al día 31 de diciembre de 2015 ("Periodo de Revisión"), a fin de que, en su momento, dicho informe se someta a consideración de la Asamblea General Anual de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FINN13" ("CBFIs"), a celebrarse el día 29 de abril de 2016.

Se manifiesta que se examinó la situación fiscal del fiduciario del Fideicomiso por el Periodo de Revisión que cubren los estados financieros dictaminados y, respecto al cumplimiento de las obligaciones fiscales como contribuyente directo, retenedor y/o recaudador, se señala que no se observó omisión alguna en el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso.

Se informa que se verificó el cálculo y entero de las contribuciones federales que se causaron en el Periodo de Revisión respecto de lo cual se informa que no existe cualquier diferencia dictaminada o pago alguno que haya sido omitido.

Respecto de la determinación y el pago de la participación de los trabajadores en las utilidades, se informa que el Fideicomiso no tiene empleados y, por lo tanto, durante el Periodo de Revisión no se encontró sujeto a obligaciones de carácter laboral.

Este informe se emite única y exclusivamente para conocimiento de los Tenedores de los CBFIs del Fideicomiso y para ser sometido a su aprobación en la Asamblea General Anual de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la legislación aplicable y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.,
en su carácter de Administrador del Fideicomiso,
a través de su representante legal:
Sr. Oscar Eduardo Calvillo Amaya



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (Informe de los auditores independientes)

- 54 Informe de los Auditores Independientes
- 56 Estados Consolidados de Situación Financiera
- 57 Estados Consolidados de Resultados
- 58 Estados Consolidados de Utilidad Integral
- 59 Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes
- 60 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
- 61 Notas a los Estados Financieros Consolidados



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 (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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.

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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada
Monterrey, Nuevo León, México
30 de marzo de 2016

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	NOTA	2015	2014
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 796,751	1,106,691
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	164,043	76,667
Pagos anticipados		30,692	6,213
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	97,253	37,520
Impuesto al valor agregado por recuperar		406,067	247,489
Impuestos por recuperar y otros		8,086	8,917
Total del activo circulante		1,502,892	1,483,497
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	24,968	16,600
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	7,623,364	6,041,104
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	–	322
Activo intangible y otros activos	10	37,049	18,955
		\$ 9,188,273	7,560,478
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores		\$ 131,707	53,301
Acreedores diversos		10,190	4,025
Impuestos por pagar		18,473	13,105
Pasivo por adquisición de inmuebles	9	10,000	144,655
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	45,209	67,343
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	8,662	10,701
Anticipo de clientes		1,132	4,784
Total del pasivo circulante		225,373	297,914
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	–	4,600
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	11	–	2,044
Obligaciones bancarias	16	69,397	66,029
Instrumentos financieros derivados	15	5,257	893
Emisión de deuda	16	1,847,852	–
Beneficios a los empleados	14	252	232
Impuesto a la utilidad diferido	13	136	–
Total del pasivo		2,148,267	371,712
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	12	6,671,290	6,991,560
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	51,870	33,370
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(5,161)	(893)
Resultados acumulados	12	322,007	164,729
Total del patrimonio de los fideicomitentes		7,040,006	7,188,766
		\$ 9,188,273	7,560,478

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	NOTA	2015	2014
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 1,228,400	832,151
Arrendamiento de inmuebles	11	81,376	52,122
Total de ingresos		1,309,776	884,273
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		315,467	217,276
Administración		211,721	135,067
Publicidad y promoción		76,265	41,033
Energéticos		73,434	59,978
Mantenimiento		59,070	44,290
Regalías		77,781	56,347
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		813,738	553,991
Utilidad bruta		496,038	330,282
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		8,723	5,695
Seguros		4,516	2,994
Honorarios de asesor	11	50,434	26,429
Gastos corporativos de administración		33,038	28,409
Depreciación y amortización	8 y 10	157,704	108,256
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	18,500	18,500
Costos de adquisición de negocios	3 m y 7	59,944	64,338
Otros ingresos, neto		(5,893)	(2,172)
Total de otros costos y gastos		326,966	252,449
Utilidad de operación		169,072	77,833
Gastos por intereses, neto		10,343	10,751
Pérdida cambiaria, neta		993	675
Gastos financieros		11,336	11,426
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		157,736	66,407
Impuestos a la utilidad diferidos	13	458	(247)
Utilidad neta consolidada		\$ 157,278	66,654
Utilidad básica por CBFIs *		0.36	0.15
Utilidad diluida por CBFIs *		0.36	0.15
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	12	437,019,542	437,019,542

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDAD INTEGRALAños terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	NOTA	2015	2014
Utilidad neta		\$ 157,278	66,654
Cuenta de utilidad integral:			
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(4,268)	(893)
Total de utilidad integral		\$ 153,010	65,761

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTESAños terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	NOTA	PATRIMONIO	RESERVA POR COMPENSACIÓN A EJECUTIVOS BASADA EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESERVA POR EFECTO DE VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES
Saldos al 31 de diciembre de 2013		\$ 4,457,967	14,870	–	104,992	4,577,829
Patrimonio emitido	12	2,750,810	–	–	–	2,750,810
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(217,217)	–	–	(6,917)	(224,134)
Pago basado en acciones liquidado en patrimonio	11 d	–	18,500	–	–	18,500
Utilidad integral		–	–	(893)	66,654	65,761
Saldos al 31 de diciembre de 2014		6,991,560	33,370	(893)	164,729	7,188,766
Reembolsos a tenedores de certificados	12	(320,270)	–	–	–	(320,270)
Pago basado en acciones liquidado en patrimonio	11 d	–	18,500	–	–	18,500
Utilidad integral		–	–	(4,268)	157,278	153,010
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 6,671,290	51,870	(5,161)	322,007	7,040,006

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	NOTA	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos consolidada		\$ 157,736	66,407
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8 y 10	157,704	108,256
Intereses de deuda		24,387	–
Intereses ganados		(14,044)	–
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	11 d	18,500	18,500
Actividades de operación		344,283	193,163
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	(87,376)	(71,031)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	(83,911)	45,949
Incremento en pagos anticipados		(24,479)	(6,213)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar		(157,747)	(104,668)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		80,919	45,747
Incremento en impuestos por pagar		5,368	13,105
Beneficios a empleados	14	20	(15)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		77,077	116,037
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(1,857,404)	(1,984,037)
Adquisición de activos intangibles	10	(18,748)	(18,955)
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(8,368)	–
Intereses ganados		14,044	–
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1,870,476)	(2,002,992)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Préstamos recibidos	16	600,000	1,000,000
Préstamos pagados	16	(600,000)	(900,000)
Comisiones bancarias e intereses relacionadas al préstamo	16	(44,123)	(18,670)
Emisión de deuda		1,875,350	–
Gastos por emisión de deuda		(27,498)	–
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	12	–	2,750,810
Distribuciones a tenedores de certificados	12	(320,270)	(224,134)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		1,483,459	2,608,006
Efectivo y equivalentes de efectivo: (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(309,940)	721,051
Efectivo al inicio del año	5	1,106,691	385,640
Efectivo al final del año	5	\$ 796,751	1,106,691

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA –

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra INN" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank 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 Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

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

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

PARA EL DESARROLLO DE SU OPERACIÓN, FIBRA INN HA CELEBRADO LOS SIGUIENTES CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS:

- Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por asesoría en adquisición y desarrollo. Esta eliminación será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad al 17 de octubre de 2014. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.
- 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). La vigencia de este contrato es de 10 años.
- Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra INN, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra INN, S.A.P.I. de C.V.
- Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. La vigencia de este contrato es de 20 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra INN decidió implementar lo siguiente:

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, el Fideicomiso F/1616 reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfiere a Operadora México.
- c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra INN recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

EVENTOS RELEVANTES-

1. El 9 de septiembre de 2014 el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por \$2,300,000, para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto de lo dispuesto ascendió a \$600,000 y \$100,000, respectivamente. Sin embargo, derivado de los recursos obtenidos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de 2015 (ver notas 15 y 16), \$600,000 fueron pagados anticipadamente, resultando un monto pendiente de pago por \$100,000 al 31 de diciembre de 2015.
2. El 21 de noviembre de 2014, Fibra INN concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs, a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162.
3. El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. Esta emisión pagará intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento.
4. Como se describe en la nota 7, Fibra INN adquirió 7 hoteles durante al año terminado el 31 de diciembre de 2015. Los 7 hoteles fueron considerados como una adquisición de negocios en los términos mencionados en la nota 7. La adquisición de estos hoteles se llevó a cabo para consolidar el posicionamiento del Fideicomiso en los estados de Chihuahua, Jalisco, Sonora y Tamaulipas.
5. El 2 de noviembre de 2015, Fibra INN inició operaciones del hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue de \$205,878 que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y gastos relacionados con la adquisición.
6. El 17 de diciembre de 2015, Fibra INN anunció la apertura del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, Veracruz, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue \$182,652, que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y gastos relacionados con la adquisición.

2. AUTORIZACIÓN Y BASES DE PRESENTACIÓN –

AUTORIZACIÓN –

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2016, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, 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).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a) instrumento financiero derivado;

b) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

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

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

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra INN reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" no se tiene el control, debido a que Fibra INN no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra INN, por lo que no existe una relación de control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

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

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

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

Fibra INN presenta el rubro de 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.

La Compañía presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES —

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

(A) INSTRUMENTOS FINANCIEROS —

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

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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.

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.

Instrumentos financieros derivados

Fibra INN valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra INN, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra INN suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

(B) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO –

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 Fibra INN pretende darle a dicho activo.

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 estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

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

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

	AÑOS
Edificios	61
Componentes de edificios	9
Mobiliario y equipo	8
Maquinaria y equipo	11

El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados a cada fecha de reporte y ajustados, de ser necesario.

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

(C) ACTIVOS INTANGIBLES –

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida de 5 años, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo. Los otros activos intangibles incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

(D) 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, Fibra INN no reconoció pérdidas por deterioro.

(E) 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.

(F) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS –

i. Planes de beneficios definidos –

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

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

ii. Beneficios por terminación –

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

iii. Beneficios a corto plazo –

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

(G) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS –

Fibra INN obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. 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.

(H) IMPUESTOS A LA UTILIDAD –

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso 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 reconoce 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.

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

(I) 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.

(J) 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 en 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, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(K) 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 promedio ponderado de CBFIs en circulación, los 3,000,000 CBFIs correspondientes a la compensación basada en patrimonio (ver nota 11d) sujetos a emitirse si se cumplen ciertas condiciones establecidas para los ejecutivos elegibles.

(L) SEGMENTOS OPERATIVOS –

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra INN evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con las regiones geográficas en las que opera: Noreste, Centro-Sur, Oeste y Norte. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre esta base. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(M) COMBINACIONES DE NEGOCIOS –

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra INN más los pasivos incurridos por Fibra INN con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra INN a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN –

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

(A) JUICIOS CRÍTICOS EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES –

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

Clasificación de arrendamientos –

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra INN o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los 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 –

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad –

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

(B) PRINCIPALES FUENTES DE INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN –

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

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.

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 –

	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 70,446	222,238
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	726,305	884,453
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 796,751	1,106,691

El artículo 187 de la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2015 y 2014, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR –

	2015	2014
Clientes por servicios hoteleros	\$ 139,630	70,483
Otras cuentas por cobrar	24,413	6,184
	\$ 164,043	76,667

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Fibra INN no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable por la naturaleza de su negocio.

7. HOTELES ADQUIRIDOS –

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2014 y 2015 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

HOTELES ADQUIRIDOS EN 2014 –

Durante 2014 Fibra Inn concluyó la adquisición de 11 hoteles como se menciona a continuación:

PROPIEDADES	FECHA DE ADQUISICIÓN	CONTRA-PRESTACIÓN PAGADA EN EFECTIVO
Aloft Guadalajara ⁽¹⁾	31 de marzo 2014	\$ 257,500
Holiday Inn Altamira	28 de abril 2014	113,020
México Plaza Aeropuerto, Silao	29 de abril 2014	82,000
Casa Grande, Chihuahua	5 de diciembre 2014	105,500
Casa Grande, Delicias	5 de diciembre 2014	71,266
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	21 de noviembre 2014	61,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	16 de diciembre 2014	73,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	21 de noviembre 2014	60,937
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16 de diciembre 2014	66,000
Crowne Plaza, Monterrey	10 de diciembre 2014	351,000
México Plaza Andares, Guadalajara	1 de diciembre 2014	183,000
		\$ 1,424,223

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

PROPIEDADES	TERRENO	EDIFICIOS	OTROS ACTIVOS	TOTAL
Aloft Guadalajara ⁽¹⁾	\$ 16,100	204,037	37,363	257,500
Holiday Inn, Altamira	28,255	75,193	9,572	113,020
México Plaza Aeropuerto, Silao	22,000	47,926	12,074	82,000
Casa Grande, Chihuahua	26,375	70,825	8,300	105,500
Casa Grande, Delicias	17,816	46,398	7,052	71,266
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	15,250	35,416	10,334	61,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	18,250	48,823	5,927	73,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	19,687	34,526	6,724	60,937
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16,500	37,754	11,746	66,000
Crowne Plaza Aeropuerto, Monterrey	87,750	221,027	42,223	351,000
México Plaza Andares, Guadalajara	45,750	121,706	15,544	183,000
Total	\$ 313,733	943,631	166,859	1,424,223

⁽¹⁾ Fibra INN realizó un anticipo de \$37,500 por concepto de prima de desempeño, la cual será calculada en el tercer año de operación del hotel en función a fórmulas determinadas en el contrato de adquisición. El Fideicomiso ha asignado el pago como parte de la inversión de la adquisición, debido a que considera alta la posibilidad de que el desempeño del hotel se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron \$54,486 y \$10,791, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2014, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, hubiesen sido por \$271,000 y \$125,000, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2014 fueron \$64,338 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

HOTELES ADQUIRIDOS EN 2015 –

Durante 2015 Fibra Inn concluyó la adquisición de 7 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

PROPIEDADES	FECHA DE ADQUISICIÓN	CONTRA-PRESTACIÓN PAGADA EN EFECTIVO
Holiday Inn, Reynosa Industrial Poniente	1 de junio de 2015	\$ 114,600
Hampton Inn by Hilton, Hermosillo	1 de junio de 2015	175,000
Staybridge Suites, Guadalajara Expo	17 de agosto de 2015	133,600
Arriva Express, Guadalajara Plaza del Sol Expo	17 de agosto de 2015	141,400
Hampton Inn by Hilton, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	318,413
City Express Junior, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	34,197
City Express, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	84,652
		<u>\$ 1,001,862</u>

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

PROPIEDADES	TERRENO	EDIFICIOS	OTROS ACTIVOS	TOTAL
Holiday Inn, Reynosa Industrial Poniente	\$ 28,650	75,256	10,694	114,600
Hampton Inn by Hilton, Hermosillo	43,750	115,052	16,198	175,000
Staybridge Suites, Guadalajara Expo	33,400	86,838	13,362	133,600
Arriva Express, Guadalajara Plaza del Sol Expo	35,350	92,078	13,972	141,400
Hampton Inn by Hilton, Chihuahua	87,001	217,786	13,626	318,413
City Express Junior, Chihuahua	8,834	22,519	2,844	34,197
City Express, Chihuahua	21,707	55,956	6,989	84,652
	<u>\$ 258,692</u>	<u>665,485</u>	<u>77,686</u>	<u>1,001,862</u>

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron \$59,862 y \$17,171, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2015, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, hubiesen sido por \$214,203 y \$91,620, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2015 fueron \$59,944 fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

8. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO –

	2015	2014
Terrenos	\$ 1,378,461	1,093,097
Edificios	5,176,161	4,240,395
Componentes de edificios	391,647	271,870
Maquinaria y equipo	249,223	183,623
Mobiliario y equipo	378,715	220,285
	<u>7,574,207</u>	<u>6,009,270</u>
Menos depreciación acumulada	(315,870)	(158,820)
	<u>7,258,337</u>	<u>5,850,450</u>
Construcciones en proceso	365,027	190,654
	<u>\$ 7,623,364</u>	<u>6,041,104</u>

Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2015 y 2014, están principalmente relacionadas con remodelaciones de los hoteles actuales y por hoteles en desarrollo, respectivamente. Como se menciona en la nota 1, durante el año 2015 Fibra INN concluyó la construcción de los hoteles Courtyard by Marriott en Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coahuila, por lo que el costo de las construcciones ha sido reclasificado a los rubros de activos depreciables correspondientes desde la fecha de inicio de operaciones.

El costo de las propiedades incluye \$16,561 y \$11,147 de costos de intereses capitalizados durante 2015 y 2014, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2015 y 2014 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

COSTO HISTÓRICO	SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2015	ADQUISICIONES DE NEGOCIO	ADICIONES	CAPITALIZACIONES	RECLASIFICACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
Terrenos	\$ 1,093,097	258,692	–	26,672	–	1,378,461
Edificios	4,240,395	644,493	4,536	257,505	29,232	5,176,161
Componentes de edificio	271,870	20,992	45,972	80,594	(27,781)	391,647
Maquinaria y equipo	183,623	30,816	18,270	16,514	–	249,223
Mobiliario y equipo	220,285	46,869	38,980	72,581	–	378,715
Construcciones en proceso	190,654	–	629,690	(453,866)	(1,451)	365,027
	<u>\$ 6,199,924</u>	<u>1,001,862</u>	<u>737,448</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,939,234</u>

COSTO HISTÓRICO	SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2014	ADQUISICIONES DE NEGOCIO	ADICIONES	CAPITALIZACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Terrenos	\$ 779,364	313,733	–	–	1,093,097
Edificios	3,078,533	943,631	17,028	201,203	4,240,395
Componentes de edificio	173,272	67,879	9,119	21,600	271,870
Maquinaria y equipo	100,195	54,228	8,002	21,198	183,623
Mobiliario y equipo	118,769	44,752	10,182	46,582	220,285
Construcciones en proceso	96,598	–	384,639	(290,583)	190,654
	<u>\$ 4,346,731</u>	<u>1,424,223</u>	<u>428,970</u>	<u>–</u>	<u>6,199,924</u>

Depreciación acumulada –

	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	GASTO POR DEPRECIACIÓN 2015	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
Edificios	\$ 73,880	69,976	143,856
Componentes de edificio	51,937	40,530	92,467
Maquinaria y equipo	16,385	23,021	39,406
Mobiliario y equipo	16,618	23,523	40,141
	\$ 158,820	157,050	315,870

Depreciación acumulada–

	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	GASTO POR DEPRECIACIÓN 2014	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Edificios	\$ 22,822	51,058	73,880
Componentes de edificio	17,288	34,649	51,937
Maquinaria y equipo	4,970	11,415	16,385
Mobiliario y equipo	5,484	11,134	16,618
	\$ 50,564	108,256	158,820

Al 31 de diciembre de 2015 existen 16 inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias mencionadas en la nota 16.

9. PASIVO POR ADQUISICIÓN DE INMUEBLES –

Al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con la adquisición del Hotel México Plaza Andares por \$10,000.

Los pasivos por adquisición de hoteles que existían al 31 de diciembre de 2014 correspondientes a los hoteles México Plaza Andares y Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca por \$134,655, fueron liquidados el 25 de febrero y el 26 de marzo de 2015.

10. ACTIVOS INTANGIBLES –

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	2015	2014
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 12,338	8,550
Software	25,365	10,405
	37,703	18,955
Menos amortización acumulada	654	–
	\$ 37,049	18,955

Los derechos de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales nacionales y extranjeras, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS –

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2015	2014
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$ 62,238	83,350
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	356,102	226,522
Ingresos por hospedaje	–	2,117
Ingresos por arrendamiento de inmuebles ⁽³⁾	74,659	44,928

(1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii).

(3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2015	2014
Corto plazo		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 46,874	11,306
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 ⁽²⁾	20,088	3,969
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	12,827	2,991
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	8,540	5,683
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	5,071	11,720
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	2,017	1,791
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.	1,816	18
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	20	42
	\$ 97,253	37,520
Largo plazo		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	22,568	15,700
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 ⁽⁵⁾	2,400	900
	\$ 24,968	16,600

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(3) Derivado por servicios de nómina.

(4) Existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20 por la aportación inicial de patrimonio.

(5) Préstamos a largo plazo con dichas partes relacionadas para capital de trabajo de las operaciones de los hoteles.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2015	2014
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 14,699	29,069
Hotelería Saltillo, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	8,219	887
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 ⁽³⁾	5,949	11,963
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	4,228	9,370
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. ⁽⁵⁾	3,464	420
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	3,413	8,052
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	3,111	6,116
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.	2,118	3,503
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V.	8	7
	45,209	69,387
Menos: Porción circulante del pasivo	(45,209)	(67,343)
Por pagar a largo plazo	\$ -	2,044

(1) Servicios de asesoría por administración de activos y por adquisiciones y desarrollos de nuevas inversiones.

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

(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(4) Servicios de gestión hotelera y hasta el mes de marzo del 2014, servicios administrativos de personal.

(5) Servicios de nómina. Adicionalmente existe un pasivo a largo plazo por \$2,044, que corresponde a obligaciones laborales de 2014. Durante 2015, este pasivo fue liquidado.

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

	2015	2014
Beneficios de corto plazo	\$ 43,833	24,611
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	18,500	18,500
	\$ 62,333	43,111

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 instrumentos de patrimonio (CBFIs), 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 \$18,500 en 2015 y 2014, respectivamente, por los servicios recibidos durante el periodo en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

12. PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES –

APORTACIONES Y CONTRIBUCIONES –

- El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- El 21 de noviembre de 2014, Fibra Inn concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 437,019,542. A estas mismas fechas existen 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan \$55,500.

REEMBOLSOS Y DISTRIBUCIONES A TENEDORES DE CERTIFICADOS –

- Con fecha del 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$6,917 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$54,764 con valor de 0.2120 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de marzo de 2014.
- Con fecha del 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,699 con valor de 0.0220 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$53,274 con valor de 0.2062 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de mayo de 2014.
- Con fecha del 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$43,481 con valor de 0.1683 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 11 de agosto de 2014.
- Con fecha del 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$59,999 con valor de 0.2323 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 10 de noviembre de 2014.
- Con fecha del 26 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$74,615 con un factor de 0.1707 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 6 de marzo de 2015, correspondiente al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014.
- Con fecha del 21 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,535 con un factor de 0.1797 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 29 de abril de 2015, correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2015.
- Con fecha del 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$88,304 con un factor de 0.2021 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 31 de julio de 2015, correspondiente al periodo del 1 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015.
- Con fecha del 15 de octubre 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,816 con un factor de 0.1803 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 23 de octubre de 2015, correspondiente al periodo del 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2015.

EMISIÓN DE CBFIS –

Al 31 de diciembre de 2015, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

CONCEPTO	PRECIO	PATRIMONIO
2013		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$ 3,005,363
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	1,773,820
		4,779,183
Gastos de emisión		(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		\$ 4,541,784
2014		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	2,832,162
Gastos de emisión		(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		\$ 2,750,810

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 11 d.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD –

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta 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 Ley de ISR, 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. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014, los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, mismos que sustentan características iguales que la ley anterior.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR.

ISR – La tasa fue del 30% conforme a la nueva Ley de ISR 2014 ("Ley 2014") y continuará así para años posteriores.

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

	2015	2014
ISR diferido	\$ 458	(247)

14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS –

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

a. Plan de beneficios definidos

	BENEFICIOS POR RETIRO	
	2015	2014
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 231	246
Costo laboral del servicio actual	53	63
Beneficios pagados	(54)	(51)
Pasivo inicial asumido	–	(29)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	22	3
Pasivo neto proyectado	\$ 252	232

b. Costo reconocido en resultados

	BENEFICIOS POR RETIRO	
	2015	2014
COSTO NETO DEL PERIODO:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 39	45
Intereses sobre la obligación	14	18
Costo neto del periodo	\$ 53	63

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS –

CLASES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS –

	2015	2014
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 796,751	1,106,691
Clientes y otras cuentas por cobrar	164,043	76,667
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	122,221	54,120
Pasivos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 131,707	53,301
Acreedores diversos	10,190	4,025
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	144,655
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,209	69,387
Anticipos de clientes	1,132	4,784
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8,662	15,301
Obligaciones bancarias	69,397	66,029
Emisión de deuda	1,847,852	–
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	5,257	893

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de obligaciones bancarias por \$69,397 y \$66,029, neto de los gastos del crédito por \$30,603 y \$33,971, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2015 y 2014 de la línea de crédito, respectivamente.

INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO

En diciembre de 2014, Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra INN contrató instrumentos financieros derivados para cubrir \$525,000 del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

CONTRAPARTE	NOCIONALES	CONDICIONES BÁSICAS ACTUALES	VALOR RAZONABLE PASIVO	
			2015	2014
Varios (1)	\$ 100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$ (1,484)	(893)
Varios (1)	\$ 75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	(665)	–
Varios (1)	\$ 210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	(2,367)	–
Santander (2)	\$ 240,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	(741)	–
			<u>\$ (5,257)</u>	<u>(893)</u>

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

(2) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	TOTAL
31 de diciembre de 2015				
Pasivos financieros derivados	\$ –	5,257	–	5,257
31 de diciembre de 2014				
Pasivos financieros derivados	\$ –	893	–	893

ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de \$69,397, neta de los gastos del crédito por \$30,603, y representó 1.08% de los activos totales. Por su parte, la deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de \$1,847,852 neta de gastos por \$27,498, la cual representó 20.1% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

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 fondar 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 riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE MERCADO

Las actividades de Fibra INN, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

RIESGO DE TASAS DE INTERÉS

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE RIESGO DE TASA DE INTERÉS

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$4,688.

TIIE	SALDO	EFFECTO EN PATRIMONIO Y RESULTADOS
+ 100 puntos base	1,880,038	4,688
Sin cambio	1,875,350	–
– 100 puntos base	1,870,662	(4,688)

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 2015 y 2014 es:

	2015	2014
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	318	529
Pasivos financieros	(138)	(92)
Posición financiera	180	437

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

	2015	2014
Dólar estadounidense	17.3398	14.7348

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 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$180.

TC	SALDOS (MXN)	EFEECTO EN PATRIMONIO Y RESULTADOS (MXN)
+ \$1 USD	3,301	(180)
Sin cambio	3,121	–
– \$1 USD	2,941	180

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.

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 tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

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 2015:

	1 AÑO	MAYOR A 1 AÑO
Proveedores	\$ 131,707	–
Acreedores diversos	10,190	–
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	–
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	45,209	–
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8,662	–
Anticipos de clientes	1,132	–
Obligaciones bancarias	–	69,397
Emisión de deuda	–	1,847,852
	\$ 206,900	1,917,249

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

	MENOS DE 1 AÑO	1–3 AÑOS	MÁS DE 3 AÑOS
31 de diciembre de 2015			
Certificados bursátiles fiduciarios	–	–	1,875,350
Instrumentos con tasa de interés variable	–	–	100,000
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	96,735	193,470	248,819
	\$ 96,735	193,470	2,224,169

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

16. DEUDA A LARGO PLAZO –

OBLIGACIONES BANCARIAS

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por \$2,300,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra INN realizó las siguientes disposiciones a dicha línea de crédito bancario: \$150,000 el 25 de junio, \$300,000 el 12 de agosto y \$150,000 el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, \$600,000 fueron pagados anticipadamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por la deuda a largo plazo se integra como sigue:

	2015	2014
Línea de crédito ejercido	\$ 100,000	100,000
Menos gastos	(30,603)	(33,971)
	\$ 69,397	66,029

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto del crédito bancario contratado en 2014 con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen comisiones bancarias por pagar por \$8,662 y \$15,301, respectivamente de las cuales \$4,600, se presentan a largo plazo en el 2014.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra INN obtuvo créditos a corto plazo por \$900,000 con Actinver y Banorte. Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

EMISIÓN DE DEUDA

El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,847,852 neto de gastos por \$27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar \$600,000 de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

17. COMPROMISOS –

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

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

AÑO	TOTAL
Menos de 1 año	\$ 45,353
De 1 a 5 años	226,766
Más de 5 años	555,315
	\$ 827,434

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. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra INN tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$132,915 y \$95,935 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

c. Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Courtyard by Marriott en Chihuahua, el cual se encuentra en desarrollo. El acuerdo de adquisición es por \$234,404 y se realizará el pago una vez se concluya su construcción e inicie operaciones.

d. Litigios

Fibra INN se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

18. 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, Distrito Federal, Veracruz y Campeche)
- Oeste (Jalisco)
- Norte (Chihuahua, Sinaloa y Sonora)

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

2015	NORESTE	CENTRO-SUR	OESTE	NORTE	CONSOLIDADO
Ingresos por hospedaje	\$ 442,896	463,908	155,036	166,560	1,228,400
Ingresos por arrendamiento	19,468	48,675	4,473	8,760	81,376
Utilidad bruta	190,993	182,183	58,344	64,518	496,038
Propiedades, mobiliario y equipo	2,187,237	2,989,480	1,180,391	1,266,256	7,623,364
Depreciación	48,593	71,589	12,432	24,436	157,050

2014	NORESTE	CENTRO-SUR	OESTE	NORTE	CONSOLIDADO
Ingresos por hospedaje	\$ 294,303	411,566	78,590	47,692	832,151
Ingresos por arrendamiento	11,059	38,800	1,404	859	52,122
Utilidad bruta	119,244	166,987	26,828	17,223	330,282
Propiedades, mobiliario y equipo	1,793,333	2,844,232	854,115	549,424	6,041,104
Depreciación	33,050	57,912	12,376	4,918	108,256

19. HECHOS POSTERIORES –

- El 2 de marzo de 2016, Fibra INN anunció el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se estima comenzará operaciones durante el tercer trimestre de 2019 y cuya tasa de capitalización proyectada se estima en 11.45%. Para dicho desarrollo, la Compañía firmó un contrato de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company SÁ RL para utilizar la marca JW Marriott y firmará un contrato de negocio conjunto entre un grupo de inversionistas, sobre el cual mantendrá entre un 25% y 33% de voto.
- El 7 de marzo de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, mismo que se efectuó el 16 de marzo de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$92,442 con un factor de 0.2115 por CBFi en circulación.
- El 15 de marzo de 2016, Fibra INN anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua, por hasta \$115,000 más impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, la Compañía planea maximizar su retorno a través de ampliaciones y la conversión de marca a una internacional por hasta \$168,000.
- El 18 de marzo de 2016, Fibra INN puso en circulación los 3,000,000 de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50,000,000 de CBFIs, representando una dilución del 0.69%. Conjuntamente con la operación, la Compañía puso en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de \$13.26 y el monto restante por 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control.

20. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES NO ADOPTADAS –

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2015.

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

IFRS 15, INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra INN se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

IFRS 16, ARRENDAMIENTOS

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilidad los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

ENMIENDAS A LA IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada. Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de estas enmiendas.

ENMIENDAS A LA IAS 7, INICIATIVA DE REVELACIÓN

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

- (i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
- (ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
- (iii) Fluctuaciones cambiarias
- (iv) Cambios en valores razonables
- (v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición. Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de estas enmiendas.

INFORMACIÓN SOBRE LOS CBFIS

Emisor:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Fideicomiso F/1616
Cotización	FINN13 / FINN15
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios CBFIs (Emisión de capital) Certificados Bursátiles Fiduciarios CBFs (Emisión de deuda)
Mercado Nacional	Bolsa Mexicana de Valores
Mercado Extranjero	Regla 144A y Reg S
ADR	DFBRY Nivel 1

INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

En Monterrey, México:

Lizette Chang
E-mail: lchang@fibrainn.mx
Tel: 52 (81) 5000 0211

En Nueva York, NY:

Maria Barona / Melanie Carpenter
i-advize Corporate Communications, Inc.
E-mail: mbarona@i-advize.com /
mcarpenter@i-advize.com
Tel: (212) 406-3691/3692

OFICINAS CORPORATIVAS

Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1,
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García,
Nuevo León, 66267, México
Tel. 52 (81) 5000 0200
www.fibrainn.mx

AUDITORES EXTERNOS

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176
Col. Reforma Social,
11650, México, D.F.
Tel. 52 (55) 5246 8300
www.kpmg.com.mx

FIDUCIARIO

Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria
Global Transaction Banking -
Trust & Agency Services
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17
Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, México D.F.
Tel. 52 (55) 5201 8000
www.db.com/mexico/

REPRESENTANTE COMÚN

CI Banco: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Representaciones Comunes
mjimenezlabora@cibanco.com
Cordillera de los Andes No. 265, Piso 8,
Col. Lomas de Chapultepec,
11000, México D.F.
Tel. 52 (55) 5063 3978
www.cibanco.com

BANCO DEPOSITARIO

The Bank of New York Mellon
En México: Paseo de la Reforma No. 115
Piso 23, México, D.F.
En Nueva York: 101 Barclay Street, 22nd floor,
West New York 10286
Tel. (412) 234 5000
www.bnymellon.com

