



fibra inn®

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces Hotelero.

Construye Invirtiendo

Crecimiento y Rentabilidad

Informe Anual 2013



Contenido

02	ESTRATEGIA
02	• ¿Quién es Fibra Inn?
04	• Misión / Visión
05	• Estructura
06	• Fortalezas Competitivas
06	• ¿Cómo buscamos ser mejores?
09	• ¿Cómo generamos valor a nuestros inversionistas en 2013?
10	DATOS RELEVANTES
12	• Distribución
13	• Tabla de Información Financiera Relevante
15	• Colocación de capital
18	MENSAJE A LOS TENEDORES
20	PORTAFOLIO DE FIBRA INN
22	PORTAFOLIO POR MARCA
22	• International Hotels Group - IHG
	Holiday Inn & Suites
	Holiday Inn
	Holiday Inn Express
23	• Hilton Worldwide
	Hampton Inn by Hilton
24	• Wyndham Worldwide
	Wyndham Garden
25	• Marriott International, Inc.
	Marriott
26	• Camino Real
27	• Starwood Hotels
	Aloft
28	• Desarrollos
	Fairfield Inn and Suites by Marriott
	Courtyard by Marriott
30	GOBIERNO CORPORATIVO
30	• Directorio
32	• Informe del Comité Técnico a los Tenedores
35	• Informe del Comité de Auditoría
36	• Informe del Comité de Prácticas e Inversión
39	• Informe del Comité de Nominaciones
41	• Reporte sobre el cumplimiento de las Obligaciones Fiscales durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2013
42	CAMBIO EN LA ESTRUCTURA DE INGRESOS DE LA FIBRA
46	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS 2013
51	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
	INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

Estrategia

¿Quién es Fibra Inn?

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano de bienes raíces formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades hoteleras en México. Con sede en Monterrey, Fibra Inn es propietaria de un portafolio de inmuebles de alta calidad destinados a servir al viajero de negocios y geográficamente diversificados. Al cierre de 2013, Fibra Inn operaba en 11 estados del país y contaba con 3,340 cuartos, de los cuales 304 estaban en construcción.



WYNDHAM
GARDEN



CAMINO REAL.



Las propiedades operan con marcas reconocidas de cadenas internacionales que cuentan con importantes programas de lealtad en la industria hotelera y ofrecen opciones atractivas para los viajeros de negocio. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13".

Misión / Visión

Nuestra **misión** consiste en construir, adquirir, desarrollar y rentar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que al operar, a través del Gestor Hotelero, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y eficiencia de nuestro modelo de negocio. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por arrendamiento y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

Nuestra **visión** es convertirnos en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

Plan de Negocios

Nuestro plan de negocio es sencillo: básicamente adquirir y desarrollar hoteles en términos de rentabilidad favorable para nuestros inversionistas; por medio de:

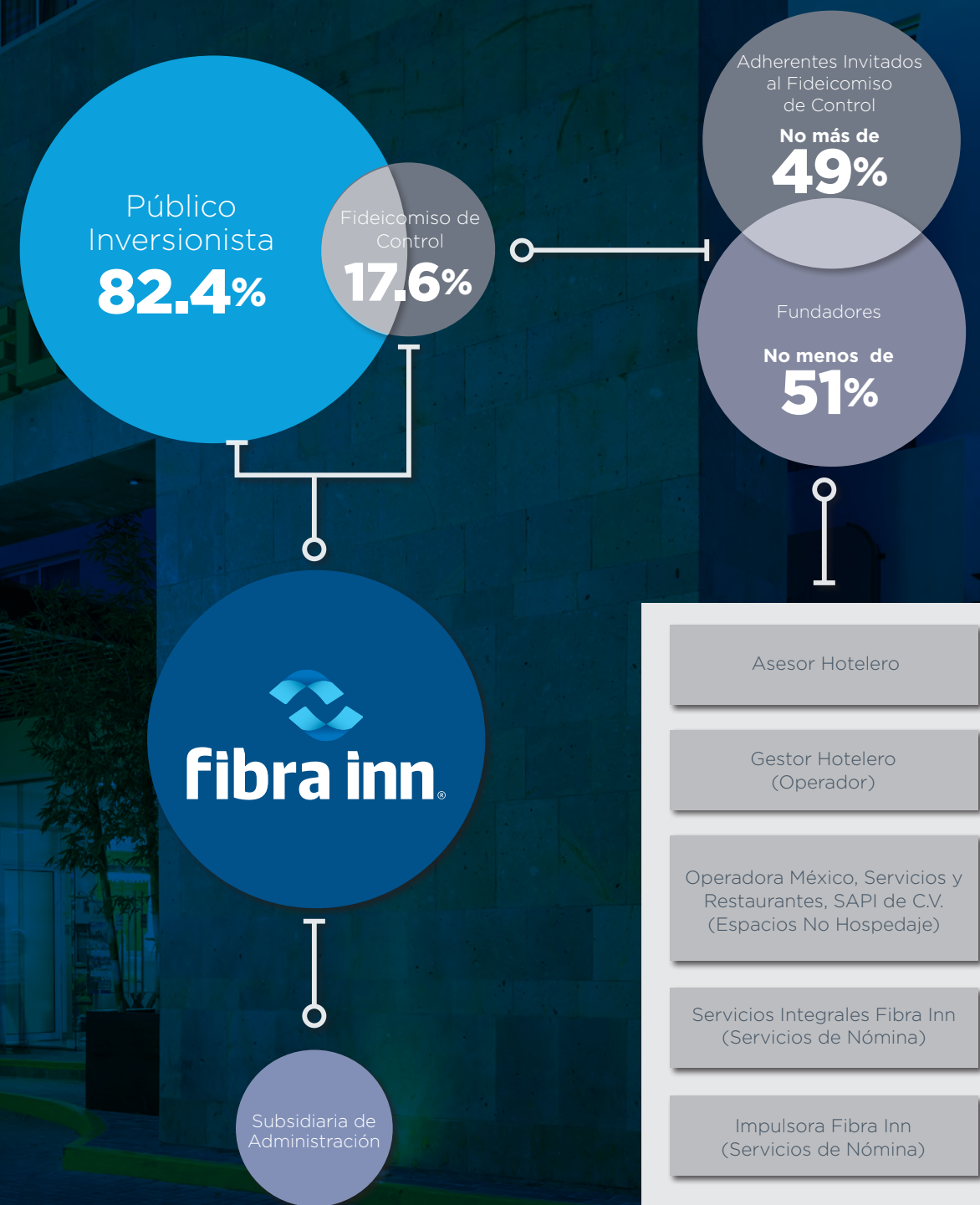
- Cambio de marca, y/o
- Ampliaciones, y/o
- Mejorar substancialmente la eficiencia de la gestión hotelera e implementar nuestras sinergias de operación

Tenemos una política en cuanto al uso prudente de la capacidad de endeudamiento en beneficio de nuestros tenedores de CBFIs.

Y finalmente, el mantener y mejorar el desempeño operativo de los hoteles actuales, mediante:

- El incremento de la tarifa efectiva y
- La reducción de costos

Estructura de la Propiedad



Fortalezas Competitivas

Nuestras fortalezas competitivas son:

- La capacidad que tenemos para identificar oportunidades rentables de adquisición y desarrollo de hoteles por nuestra experiencia operativa en la industria; y
- El gran vínculo con las marcas globales que nos ha facilitado la compra de este tipo de hoteles, con sus ventajas inherentes, que son:
 - Las plataformas de comercialización, mercadeo y ventas que atraen y gestionan una eficiente venta de las habitaciones hoteleras.
 - Los programas de lealtad.
 - Las herramientas tecnológicas que proveen para maximizar las ventas, y
 - La revisión periódica de las instalaciones de los hoteles para asegurar que están siempre en las mejores condiciones.

¿Cómo buscamos ser mejores?

- Consideramos que nuestros fundamentos están sólidos. Cada día nos esforzamos para tener la mejor comunicación posible con el mercado.
- Las Fibras tenemos una gran responsabilidad ahora; ya que somos un sector relativamente nuevo en México y consideramos que el mercado espera transparencia para construir credibilidad en nuestro sector. Fibra Inn trabaja día a día para generar esta confianza con información relevante y oportuna, así como una comunicación abierta y constante con el mercado.
- En cuanto a la operación, buscamos eficiencias y mantener marcas y conceptos de alto rendimiento. Para nosotros la operación del día a día es crucial. Por lo tanto creemos en la sólida relación con nuestros operadores terceros y con nuestros empleados.



Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado



Hampton Inn by Hilton® Querétaro



Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto

¿Cómo generamos valor a nuestros inversionistas en 2013⁽¹⁾?

Dividendo atractivo

Generamos el rendimiento del dividendo más alto de la industria hotelera pública.

5.1%⁽²⁾
Dividend Yield
Anualizado

Operación Hotelera Eficiente

- Generamos los márgenes operativos más atractivos de la industria por arriba del 35% de NOI sobre los ingresos hoteleros.
- Portafolio diversificado con 7 marcas hoteleras de prestigio internacional, una de prestigio nacional y presencia en 13 estados del país

35% **NOI**
sobre
Ingresos
Hoteleros

Crecimiento Sostenido

- Crecimos por adquisiciones de hoteles y por terrenos para desarrollo.
- Crecimiento orgánico en: ocupación, tarifa y RevPAR⁽³⁾; sinergias, cambios de operador, reconversión de marca y adición de cuartos.

Ventas mismas tiendas (18 Hoteles)

	2011	2012	2013	% Var vs. 2012
Ocupación	56%	60%	62%	2 p.p.
Tarifa	948	971	983	1.2%
RevPAR ⁽³⁾	528	583	608	4.3%

RevPAR⁽³⁾ ↑ 4.3%

Ventajas Fiscales

- Las Fibras **no están incluidas dentro del gravamen del 10%** del ISR sobre ganancias de capital.
- Las Fibras **no son afectadas por el gravamen adicional** por pago de dividendos.
- Las Fibras **no pagan ISR**, el que tributa es el tenedor.

Adquisiciones ⁽¹⁾:

- Adquirimos 14 hoteles; 6 del portafolio de adquisición y 8 hoteles post-IPO que significan 3,308 cuartos adicionales.
- Tenemos tres terrenos en desarrollo que implican 540 cuartos.

Cap Rates
de Adquisiciones
entre

9.2% y 10.1%

Cap Rates
de Desarrollos
entre

11.3% y 12.3%

Adquirimos

14 Hoteles

(1) Información de resultados obtenidos en un año de operaciones a partir de la Oferta Pública Inicial, que fue el 12 de marzo de 2013.

(2) Considera los pagos de dividendos anualizados con el precio de CBF de Ps. 17.22 al cierre del 31 de diciembre de 2013.

(3) RevPAR: Ingreso por habitación disponible.

Datos Relevantes



Dividend Yield
Anualizado⁽¹⁾

5.1%



Margen
NOI

36.7%



Margen
EBITDA⁽²⁾

31.0%



EBITDA
por cuarto

Ps. **61,309**



Marcas
Globales

7



Marca
Nacional

1



Cuartos
en operación⁽³⁾

3,036



Ocupación

62.0%

(1) Considera los pagos de dividendos anualizados con el precio de CBFI de Ps. 17.22 al cierre del 31 de diciembre de 2013.

(2) Calculado utilizando un EBITDA anualizado (Ps.186.1 millones) ya que solamente se operaron 294 de los 365 días de 2013.

(3) No considera los 304 cuartos que son parte de las ampliaciones.

Distribución

Periodo	Ps. / CBFi
1T13	0.0278
2T13	0.2063
3T13	0.2338
4T13	0.2388

Total 2013 0.7067

Dividend Yield Anualizado

$$\frac{\$0.8774}{\$17.22} = 5.1\%$$

Distribución Total
0.7067 Ps. / CBFi
Días Efectivos
294 días
Distribución Anualizada
0.8774

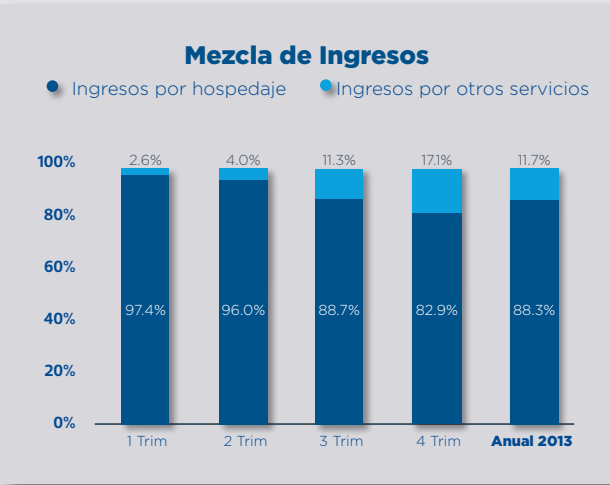
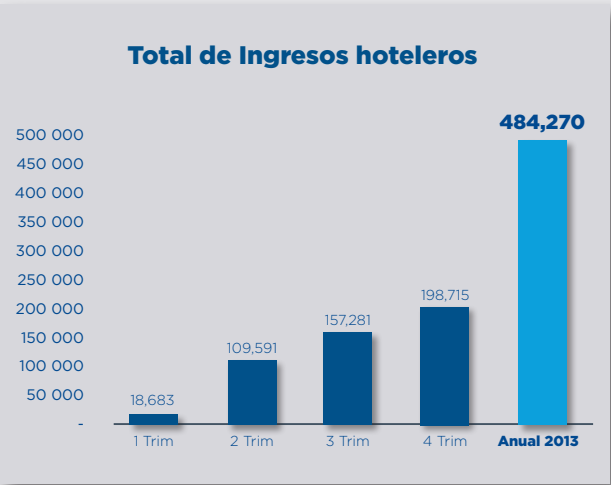
Precio de cierre 2013
\$ 17.22

Cálculo de la Distribución a los Tenedores

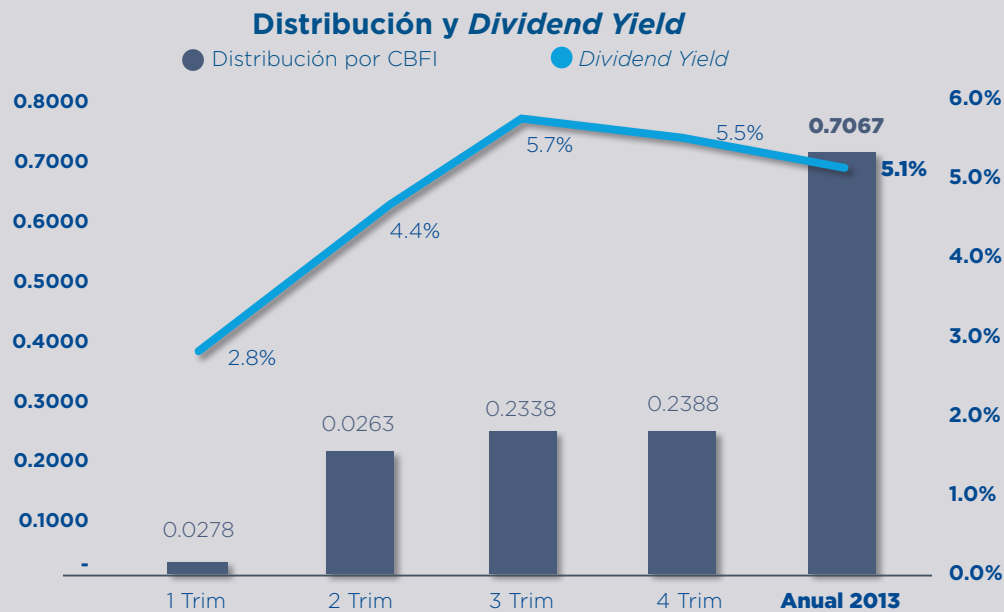
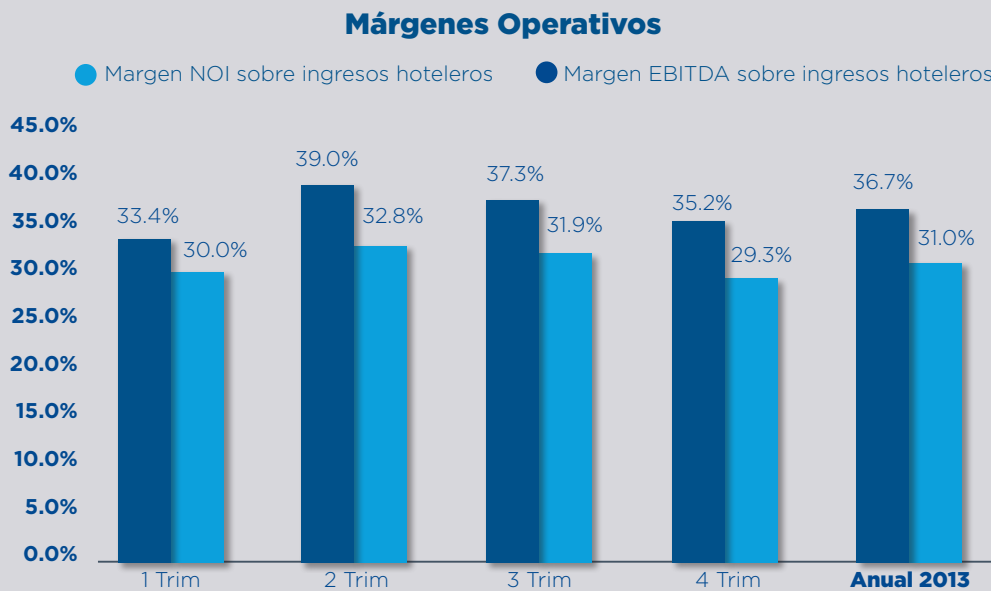
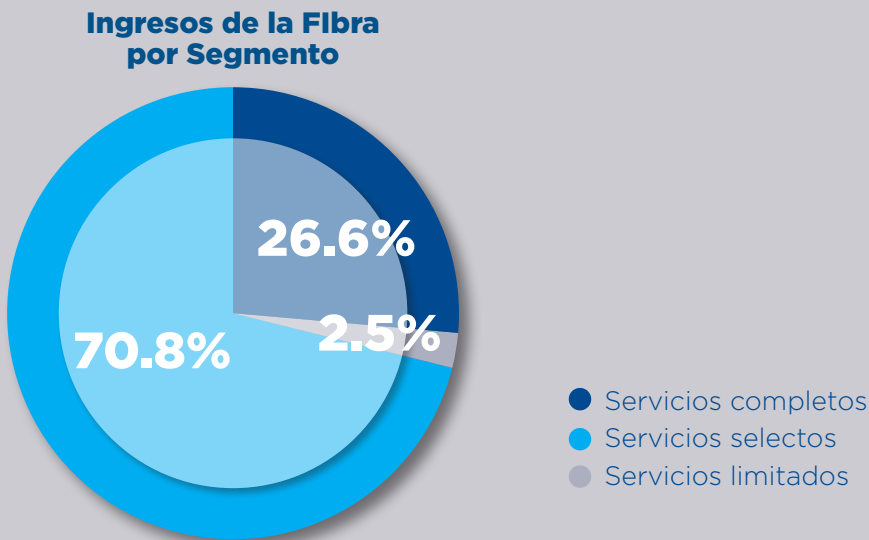
	2013
Utilidad neta	158.7
+ Cargos no monetarios	51.0
= Base para distribución	209.7
- Fluctuación cambiaria	11.0
- Reserva para CapEx	16.2
= Distribución a tenedores	182.6
CBFi's en circulación	258'334,218
Distribución por CBFi	0.7067

Tabla de Información Financiera

	Al cierre de Diciembre de 2013
Desempeño Operativo	
Ocupación	62%
Tarifa	983
RevPAR ³	608
Mezcla de Ingresos Hoteleros	
Ingresos por habitaciones %	83%
Otros ingresos %	17%
Indicadores Financieros	
NOI	177,590
Margen NOI ¹	36.7%
EBITDA	149,927
Margen EBITDA ¹	31.0%
EBITDA por cuarto	61,309
FFO	209,692
FFO por CBFi	0.8117
No. Hoteles y cuartos	
Número de propiedades	18
Desarrollos	0
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	74%
Número de estados	11
Número de cuartos en operación	3,036
Número de cuartos en construcción	304
Número de cuartos en acuerdo	0
Número de cuartos totales	3,340



¹ Sobre Ingresos Hoteleros
² Calculado utilizando un EBITDA anualizado (Ps. 186.1 millones) ya que solamente se operaron 294 de los 365 días de 2013. No considera los 304 cuartos que son parte de las ampliaciones
³ RevPAR: Ingreso por habitación disponible.



Nota: En base al precio de cierre del trimestre correspondiente

Colocación de Capital



Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

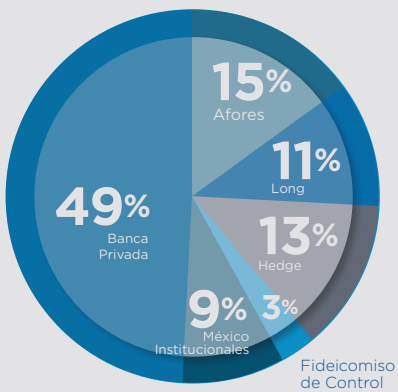
Cotizan en Bolsa Mexicana de Valores bajo el símbolo "FINN13"

Precio	Ps. \$ 18.50
Tamaño oferta	Ps. \$4,460 millones
Estructura	Primaria 63.3% Secundaria 36.7%
Mercados	México 60.2% Internacional 39.8%
Hot Deal	20% de la oferta primaria
Sobreasignación	15% de la oferta primaria (Abril 12, 2013)
Lock up	Fundadores: 5 años Miembros del Fideicomiso: 2 años
Float Final	82.4%

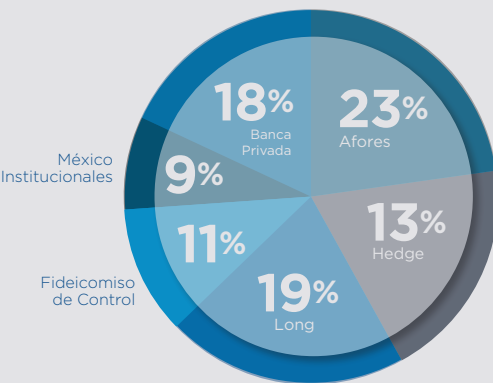
El libro de demanda se sobre-suscribió 4.7 veces.



Demanda Total



Colocación Final





Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico



Repartición del capital de Fibra Inn

Fideicomiso de Control	44'898,691	17.4%
Público Inversionista	213'435,527	82.6%
Total en Circulación	258'334,218	100%

A un año de haber salido al mercado,
Fibra Inn cumplió los compromisos
asumidos durante su Oferta Pública Inicial...



	Fibra Inn @IPO (Marzo, 2013)	Fibra Inn un año después (Marzo, 2014)	
Hoteles	8	22	
Cuartos	1.613	4,501 ⁽¹⁾	
Desarrollos	0	3	
Segmentos	1	3	
Estados	6	13	
Marcas Globales	2	7	
Marcas Locales	0	1	
Ocupación	58% ⁽²⁾	62% ⁽³⁾	+4.0 pp
Tarifa Promedio	Ps.963 ⁽²⁾	Ps.983 ⁽³⁾	+2.0%
RevPAR ⁽⁴⁾	Ps.563 ⁽²⁾	Ps.608 ⁽³⁾	+8.0%

¹ Incluye cuartos en desarrollo.
² Indicadores Hoteleros Operativos Anuales al 31 de diciembre de 2012, considerando 8 hoteles.
³ Indicadores Hoteleros Operativos Anuales al 31 de diciembre de 2013, considerando 18 hoteles.
⁴ Ingresos por Habitación Disponible.

Estimados Tenedores,

Me dirijo a Ustedes después de haber concluido un año lleno de retos, pero también de muchas satisfacciones.

En 2013 dejamos de ser una empresa privada para convertirnos en una Fibra, lo que nos ha permitido establecer nuevos objetivos de crecimiento y rentabilidad. Esto nunca lo hubiéramos logrado sin la confianza de nuestros inversionistas y de la gente que ha trabajado incansablemente para que Fibra Inn sea una opción atractiva para el mercado.

Durante nuestro primer año como empresa pública, logramos invertir la mayor parte del efectivo obtenido en la Oferta Pública Inicial al adquirir un portafolio de seis hoteles previamente identificados, así como la adquisición de ocho hoteles adicionales y tres terrenos para desarrollos. Nuestro portafolio inicial era de ocho hoteles, con un total de 1,613 cuartos. Al día de hoy, Fibra Inn cuenta con un portafolio de 22 hoteles que engloba 3,961 cuartos, incluyendo 409 que forman parte de las ampliaciones. Así mismo, hemos adquirido tres terrenos en los que desarrollaremos hoteles en ubicaciones estratégicas y que representan 540 cuartos. Actualmente, el portafolio de Fibra Inn cubre 13 estados de la República Mexicana cuando en sus inicios tenía presencia sólo en seis entidades.

Durante 2013 hubo eventos económicos que pocos anticipaban, entre los cuales me gustaría destacar el incremento en las tasas de interés

de largo plazo en nuestro país, los cambios en materia fiscal y la desaceleración de la economía. Estos eventos provocaron que las valuaciones de los activos financieros en general y en particular de las Fibras sufrieran ajustes en sus precios. Ante este cambio inesperado en las tasas de interés y la actividad económica, la administración de Fibra Inn reaccionó ágilmente, estableciendo mayores requerimientos de rentabilidad para la adquisición y desarrollo de hoteles, enfocándose en mejorar la eficiencia operativa de los hoteles, ejecutando acuerdos con marcas como Marriott International, Inc., IHG y Wyndham Worldwide, y haciendo *re-branding* en algunos hoteles.

La estrategia implementada durante el año permitió:

- Reportar las métricas de *EBITDA* y *NOI* más altas de la industria.
- Pagar el rendimiento del dividendo más alto de las FIBRAS Hoteleras.
- Aumentar la ocupación, la tarifa diaria promedio, y el ingreso por habitación disponible.
- Operar bajo ocho marcas hoteleras de reconocimiento internacional, con seis operadores hoteleros experimentados.

De cara al futuro hemos definido cuatro pilares que sustentan la estrategia de Fibra Inn: crecimiento orgánico por aumento en ocupación y tarifa; consolidación de una industria fragmentada; sinergias y economías de escala; así como adquisiciones estratégicas. Lo anterior permitirá que Fibra Inn siga cumpliendo con su oferta de valor, consistente en pagar dividendos atractivos, crecer de forma sostenida, diversificar

ubicación geográfica y marcas, y mantener la eficiencia operativa.

2014 presenta retos todavía mayores que los que enfrentamos en 2013, pero estamos convencidos de que lograremos cumplir los objetivos que nos fijamos. Estamos analizando varias adquisiciones potenciales que nos permitirán seguir creciendo con activos de calidad. Planeamos duplicar el tamaño del portafolio, mantener la eficiencia operativa de los hoteles y continuar diversificándonos en marcas y ubicaciones clave. Para todo esto, buscaremos financiar nuestro crecimiento en las condiciones más favorables para nuestros tenedores al tiempo que esperamos mantener el mismo nivel de dividendos que hemos pagado hasta ahora.

Finalmente quiero agradecer a todos los que forman parte de esta gran familia por haber concluido con éxito nuestro primer año como empresa pública y a nuestros tenedores por haber depositado en Fibra Inn su confianza. Estoy seguro que 2014 será un año de grandes éxitos.

Sinceramente,



Víctor Zorrilla Vargas
Presidente del Comité Técnico

El Portafolio de Fibra Inn

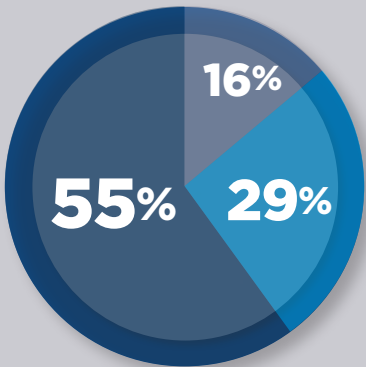
Fibra Inn es el operador y desarrollador líder en el segmento de negocios.



Portafolio⁽¹⁾

	2013
Hoteles	22
Cuartos	4,501 ⁽²⁾
Desarrollos	3
Presencia	13 estados

	Hoteles	Cuartos ⁽³⁾
Servicio Completo	7	1,306
Servicio Limitado	5	738
Servicio Selecto	13	2,457



- Servicios selectos
- Servicios completos
- Servicios limitados



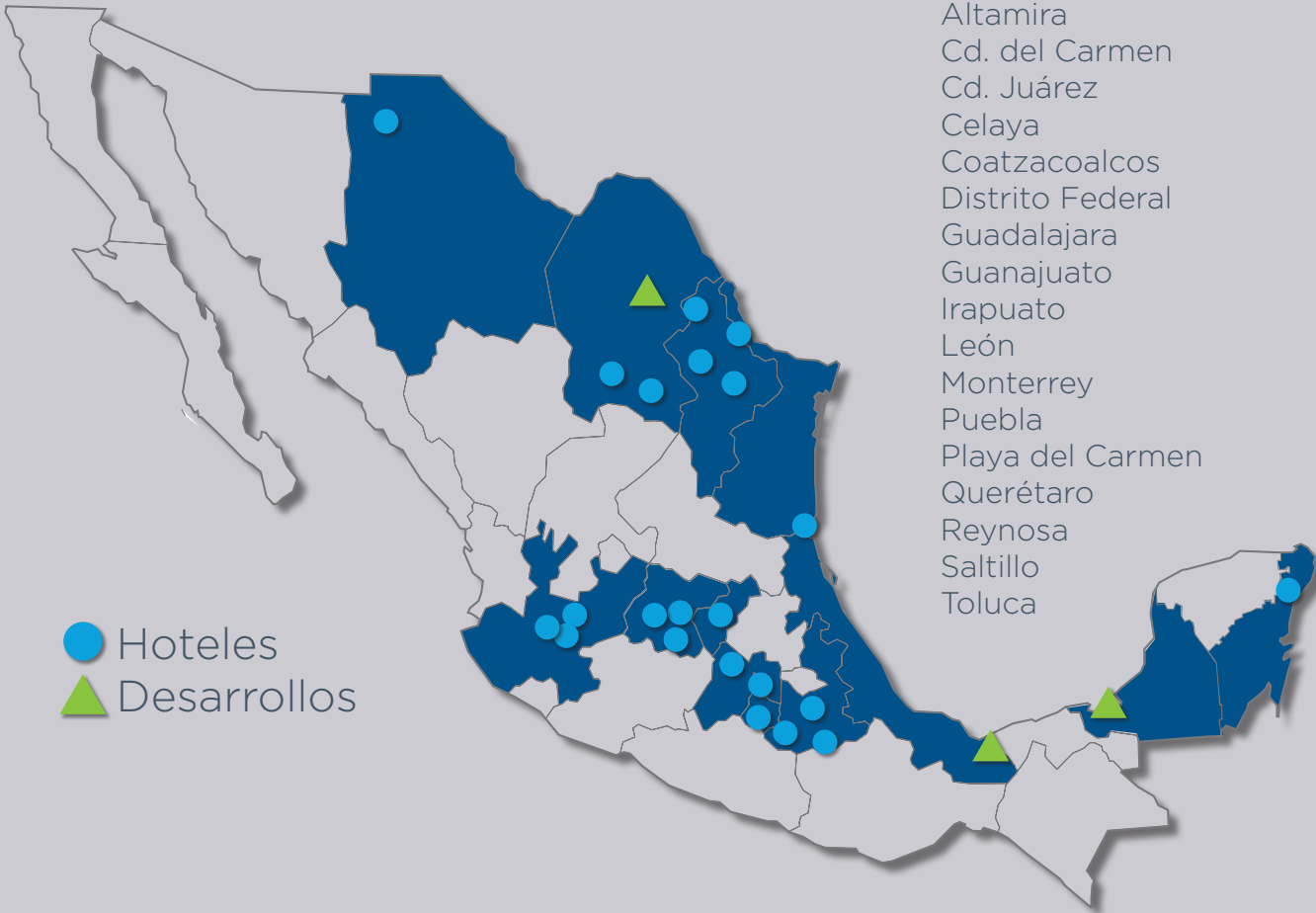
Marcas



¹ Información a Abril de 2014.
² 949 habitaciones están en desarrollo o son ampliaciones.
³ Incluye habitaciones en desarrollo.
⁴ Ps./CBFI. Suma de todas las distribuciones de 2013.
⁵ Ingreso por Habitación Disponible.



Presencia



Ciudades

- Altamira
- Cd. del Carmen
- Cd. Juárez
- Celaya
- Coatzacoalcos
- Distrito Federal
- Guadalajara
- Guanajuato
- Irapuato
- León
- Monterrey
- Puebla
- Playa del Carmen
- Querétaro
- Reynosa
- Saltillo
- Toluca



Métricas Clave

Ocupación
62%

Tarifa Promedio
983

RevPAR⁽⁵⁾
608

Dividend Yield Anualizado⁽⁴⁾
5.1%

Marcas
8

Operadores
6

InterContinental Hotels Group - IHG



Portafolio al 31 de diciembre de 2013

11 hoteles

Ocupación

60%

Tarifa

Ps. 966

RevPAR

Ps. 577

Adición de Cuartos

150**Operador Hotelero:**

Fibra Inn
Operadora Comercios de Vallarta
Hoteles y Centros Especializados

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos
Portafolio al 31 de diciembre de 2013					
IPO ⁽¹⁾	Holiday Inn Express	Saltillo	Servicio Selecto	260	180
IPO ⁽¹⁾	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Servicio Selecto	182	182
IPO ⁽¹⁾	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Servicio Selecto	336	280
IPO ⁽¹⁾	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey	Servicio Selecto	228	198
20 May	Holiday Inn Express	Guadalajara UAG	Servicio Selecto	169	100 ⁽²⁾
24 May	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Servicio Selecto	136	145 ⁽³⁾
30 May	Holiday Inn Express	Toluca	Servicio Selecto	76	127
03 Jun	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro	Servicio Completo	140	90
03 Jun	Holiday Inn	Monterrey Valle	Servicio Completo	204	198
24 Jul	Holiday Inn	Puebla	Servicio Completo	194	150
19 Dic	Holiday Inn	Coyoacán	Servicio Completo	381	214
Portafolio al 31 de marzo de 2014					
28 Mar	Holiday Inn Express	Altamira	Full Service	102.5	98

¹ Aportados en la Oferta Pública Inicial.² 99 cuartos en adición.³ 51 cuartos en adición.

Hilton Worldwide



Portafolio al 31 de diciembre de 2013

4 hoteles

Ocupación

63%

Tarifa

Ps. 995

RevPAR

Ps. 624

Adición de Cuartos

N/A**Operador Hotelero:**

Fibra Inn

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos
IPO ⁽¹⁾	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Servicio Selecto	222	223
IPO ⁽¹⁾	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Servicio Selecto	289	227
IPO ⁽¹⁾	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Servicio Selecto	42	145
IPO ⁽¹⁾	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Servicio Selecto	215	178

¹ Aportados en la Oferta Pública Inicial.

Wyndham Worldwide



Portafolio al 31 de diciembre de 2013

1 hotel

Ocupación

79%

Tarifa

Ps. 649

RevPAR

Ps. 512

Adición de Cuartos

N/A

Operador Hotelero:
México Plaza

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos	Cap Rate
Portafolio al 31 de diciembre de 2013						
29 Ago	Wyndham Garden ⁽¹⁾	Irapuato	Servicio Limitado	93	102	10.1%
Portafolio al 31 de marzo de 2014						
17 Ene	Wyndham Garden ⁽¹⁾	Celaya	Servicio Limitado	139	150	10.0%
17 Ene	Wyndham Garden ⁽¹⁾	León	Servicio Limitado	150	126	10.1%

¹ Estos hoteles se operan bajo un esquema de Subgestoría.

Marriott International, Inc.



Portafolio al 31 de diciembre de 2013

1 hotel

Ocupación

74%

Tarifa

Ps. 1158

RevPAR

Ps. 853

Adición de Cuartos

100

Operador Hotelero:
Fibra Inn

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos	Cap Rate
30 Ago	Marriott	Puebla	Servicio Completo	370	192	10.1%

Camino Real



Portafolio al 31 de diciembre de 2013

1 hotel

Ocupación

56%

Tarifa

Ps. 1227

RevPAR

Ps. 691

Adición de Cuartos

50

Operador Hotelero:
Camino Real

Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.



Portafolio al 31 de marzo de 2014

1 hotel

Ocupación

N/A

Tarifa

N/A

RevPAR

N/A

Adición de Cuartos

N/A

Operador Hotelero:
Starwood Hotels & Resorts
Worldwide, Inc.

Nota: Este es un hotel recién construido y adquirido por Fibra Inn, por lo que no hay historia de indicadores hoteleros operativos.

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos	Cap Rate
21 Ago	Camino Real	Guanajuato	Servicio Completo	230	105	9.2%

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps.M)	Cuartos	Cap Rate
20 Ene	Aloft	Guadalajara	Servicio Selecto	220	142	100%

Desarrollos



Ciudad:
Coatzacoalcos, Veracruz
Segmento:
Servicio limitado
Inversión:
Ps. 163 millones⁽¹⁾
Cap Rate proyectado:
11.3%
Cuartos:
180
Racional:
Expectativa positiva debido al impacto po-
tencial de la reforma energética en la zona.



Ciudad:
Saltillo, Coahuila
Segmento:
Servicio selecto.
Inversión:
Ps. 187 millones⁽¹⁾
Cap Rate proyectado:
11.3%
Cuartos:
180
Racional:
Expectativa positiva dado el liderazgo y el
conocimiento de Fibra Inn en la plaza.



Ciudad:
Ciudad del Carmen, Campeche
Segmento:
Servicio limitado.
Inversión:
Ps.Ps. 179 millones⁽¹⁾
Cap Rate proyectado:
12.3%
Cuartos:
180
Racional:
Expectativa positiva debido al impacto po-
tencial de la reforma energética en la zona.

¹ No incluye gastos de desarrollo



Holiday Inn Express Toluca

Gobierno Corporativo

Miembros Relacionados



Víctor
Zorrilla Vargas



Joel
Zorrilla Vargas



Oscar Eduardo
Calvillo Amaya



José Gerardo
Clariond Reyes-Retana



Robert Jaime
Dotson Castrejón



Juan Carlos
Hernaiz Vigil



Adrián Jasso



José Antonio Gómez
Aguado de Alba

Miembros Independientes



Everardo Elizondo
Almaguer



Adrián Garza
de la Garza



Rafael
Gómez Eng



Héctor
Medina Aguiar



Federico
Toussaint Elosúa



Informe Anual de Actividades del Comité Técnico Fideicomiso F/1616

El suscrito, señor Víctor 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 2013 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron nueve Sesiones, celebradas en los meses de abril, junio, julio, agosto (2), octubre, noviembre y diciembre de 2013, así como en febrero de 2014.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2013, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2013, por un importe total de \$182.6 millones de pesos, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2013 para el Fideicomiso y su Subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2013, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó la adquisición de los Hoteles Marriott Puebla, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn México Coyoacán y Aloft Guadalajara, con un valor total de inversión de \$1,320.5 millones de pesos, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se definió y aprobó la modificación de la estructura de ingresos del Fideicomiso, así como los términos de los contratos con Partes Relacionadas, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se aprobó la contratación de créditos a mediano plazo con Bancos hasta por \$2,300 millones de pesos, así como créditos temporales hasta por \$900 millones de pesos.
- Se aprobó la contratación de UBS como formador de mercado.
- Se definió la metodología para la determinación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC, por sus siglas en inglés) para la valuación de adquisiciones y desarrollos, previa opinión del Comité de Prácticas.

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de abril de 2014.



Sr. Víctor Zorrilla Vargas
Presidente del Comité Técnico
Fideicomiso F/1616



Aloft
GUADALAJARA

Aloft Guadalajara Las Américas



Informe Anual de Actividades del 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 2013 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron cinco Sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, y octubre de 2013, así como febrero y abril de 2014.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2013.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2013, por un importe total de \$182.6 millones de pesos.
- Se definieron y recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Dictaminados del ejercicio 2013, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo.
- Se solicitó a KPMG la realización de un estudio de Evaluación de Riesgos (ERM por sus siglas en inglés). Se dio seguimiento a las conclusiones de dicho análisis, así como a las medidas a aplicar por la administración del Fideicomiso y demás Empresas relacionadas.
- Se llevaron a cabo las labores de supervisión del trabajo realizado por la firma de Auditores.

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de abril de 2014.

A handwritten signature in white ink on a dark blue background. The signature is stylized and appears to be 'Rafael Gómez Eng'.

Sr. Rafael Gómez Eng
Presidente del Comité de Auditoría
Fideicomiso F/1616

Héctor Medina Aguiar - Miembro
Everardo Elizondo Almaguer - Miembro

Informe Anual de Actividades del Comité de Prácticas e Inversión 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 2013 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron siete Sesiones, celebradas en los meses de abril, junio, julio, agosto, octubre, noviembre y diciembre.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la adquisición de los Hoteles Marriott Puebla, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn México Coyoacán y Aloft Guadalajara, con un valor total de inversión de \$1,320.5 millones de pesos.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los Hoteles México Plaza Irapuato, Courtyard by Marriott Saltillo (desarrollo), México Plaza Celaya, México Plaza León, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos (desarrollo) y Fairfield Inn & Suites by Marriott Ciudad del Carmen (desarrollo) con un valor total de inversión de \$1,067.2 millones de pesos.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la contratación de UBS como formador de mercado.
- Se analizó y recomendó al Comité Técnico la metodología para la determinación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC, por sus siglas en inglés) para la valuación de adquisiciones y desarrollos.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico los términos de los contratos con Partes Relacionadas, derivados de la modificación de la estructura de ingresos del Fideicomiso.

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de abril de 2014.



Sr. Adrián Garza de la Garza
Presidente del Comité de Prácticas e Inversión
Fideicomiso F/1616

Federico Toussaint Elosúa - Miembro
Rafael Gómez Eng - Miembro





Informe Anual de Actividades del Comité de Nominaciones Fideicomiso F/1616

El suscrito, señor Federico Toussaint Elosúa, 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 2013 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizó una Sesión, celebrada el mes de enero de 2014.
- Se evaluaron diversos candidatos para la designación de un nuevo Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, en sustitución del suscrito, y se determinó proponer a la Asamblea al Sr. Marcelo Zambrano Lozano.
- Se analizó y determinó una propuesta para modificar las compensaciones para los Consejeros Independientes.

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de abril de 2014.

Sr. Federico Toussaint Elosúa
Presidente del Comité de Nominaciones
Fideicomiso F/1616

Adrián Garza de la Garza - **Miembro**
Héctor Medina Aguiar - **Miembro**
Joel Zorrilla Vargas - **Miembro**
Víctor Zorrilla Vargas - **Miembro**



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 10 de abril de 2014.

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 12 de marzo de 2013 al día 31 de diciembre de 2013 ("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 25 de abril de 2014.

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.

Atentamente,

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

Cambio en la Estructura de Ingresos de la Fibra

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta que entrará en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del fideicomiso, que se reflejaron a partir del 26 de diciembre de 2013.

Los dos principales objetivos fueron: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra Inn. Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la estructura de ingresos de Fibra Inn, se cumplirá cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

1. Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado

a. Hospedaje – Los servicios de hospedaje (“Hospedaje”) de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez pagará los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 11 hoteles de Servicio Selecto y un hotel de Servicio Limitado, este ingreso representa alrededor de 97%

de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.

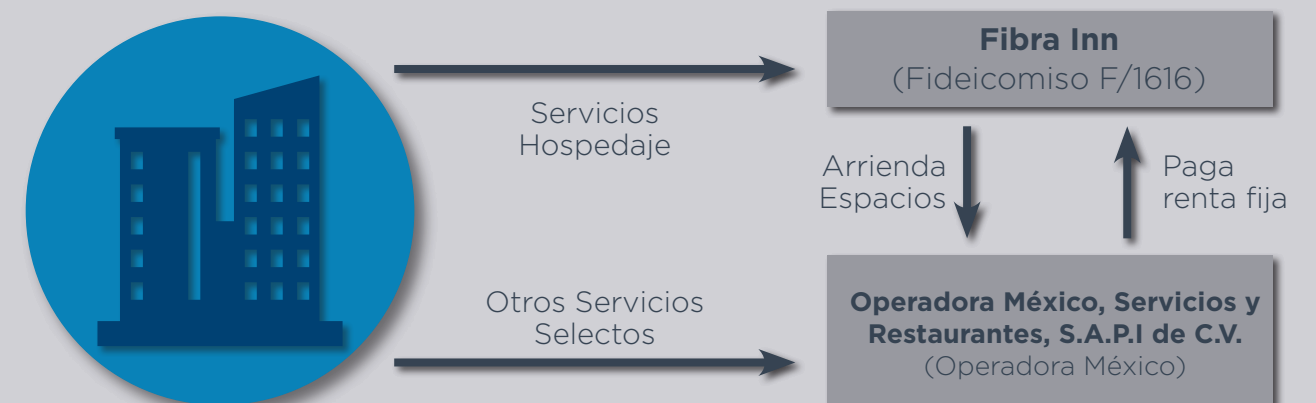
b. Otros Servicios – Por los servicios que no derivan del hospedaje, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros (“Otros Servicios Selectos”), Fibra Inn rentará de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste sea quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, entre Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”) y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad fija basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

En consecuencia, los Otros Servicios Selectos serán ingresados y facturados por Operadora México, la cual pagará los insumos directos y gastos de operación por la prestación de dichos servicios, así como el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Debido a que el importe de ingresos

por los Otros Servicios Selectos es poco significativo (en promedio 3% sobre los ingresos hoteleros), la Administración de Fibra Inn decidió establecer una renta fija mensual por concepto de arrendamiento de espacios, equivalente a un promedio de Ps. 182.5 por metro cuadrado por

mes, que representan un 55% de los ingresos recibidos por los servicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibirá este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

Diagrama Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado



2. Hoteles de Servicio Completo

a. Hospedaje – Los servicios de hospedaje (“Hospedaje”) de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez pagará los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 6 hoteles de Servicio Completo, este ingreso representa alrededor de 65% de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados ingresos por arrendamiento.

b. Otros Servicios – Por los servicios que no son de hospedaje, que comprenden la venta de alimentos y bebidas, la renta de salones y salas de juntas, así como los servicios de banquetes, coffee break, lavandería, tintorería y telefonía, entre otros (“Otros Servicios Completos”), Fibra Inn rentará de manera directa los inmuebles a

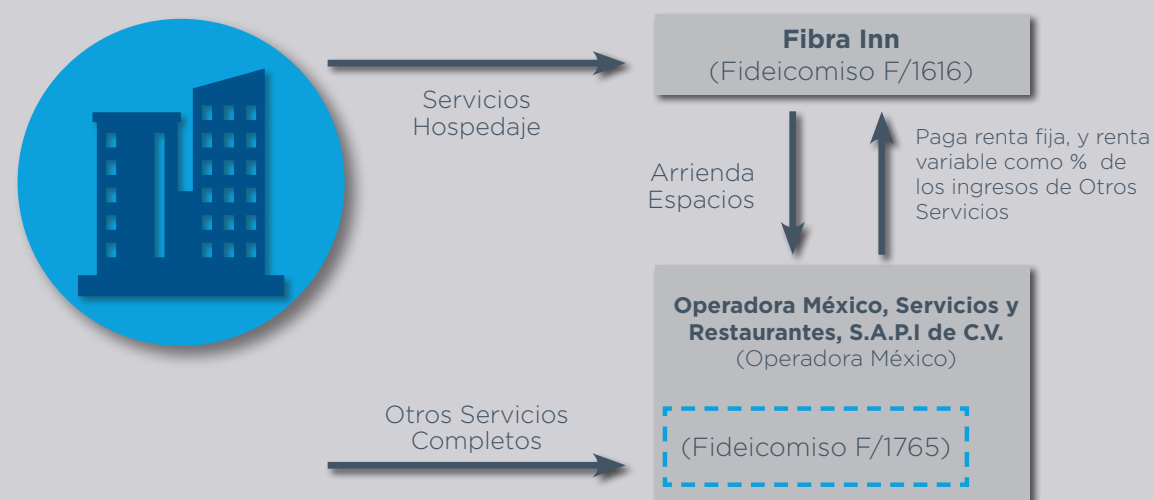
un operador, de tal manera que éste sea quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles entre Operadora México y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje. En consecuencia, los Otros Servicios Completos serán ingresados y facturados por un nuevo fideicomiso (“Fideicomiso F/1765” o “Fideicomiso Otros Servicios Completos”). En el caso de los hoteles de Servicio Completo, los ingresos por Otros Servicios Completos representan en promedio alrededor del 35% del total de los ingresos de dichos hoteles. El Fideicomiso Otros Servicios Completos pagará los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios Completos. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de dichos servicios.

La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios Completos será transferida a Operadora México, la cual pagará el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios Completos, la Administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable equivalente a un promedio de 15% de los ingresos por Otros Servicios Completos. Estas rentas, en su conjunto, equivalen a un promedio de Ps. 261.7 por metro cuadrado por mes, que representan un 27% de los ingresos recibidos por los ser-

vicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibirá este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El propósito buscado con la incorporación del Fideicomiso F/1765 es que exista una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de la renta de los distintos hoteles. Con esto se garantizará una total independencia y transparencia.

Diagrama Hoteles de Servicio Completo



Partes Relacionadas de Fibra Inn

Cabe mencionar que las figuras y compensación del Asesor y del Gestor Hotelero permanecen sin cambio.

El Asesor mantiene las responsabilidades y el esquema de compensación divulgado en el Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial del pasado 13 de marzo de 2013, por la prestación de servicios de planeación y estrategia. El Asesor percibe sus honorarios directamente de Fibra Inn y no se ven afectados por la nueva estructura presentada. Las comisiones

que cobra el Asesor son de la siguiente forma: (i) 0.5% sobre el valor de los activos por concepto de administración de propiedades; (ii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición; y (iii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición como comisión incentivo, misma que se encuentra condicionada al precio de la adquisición.

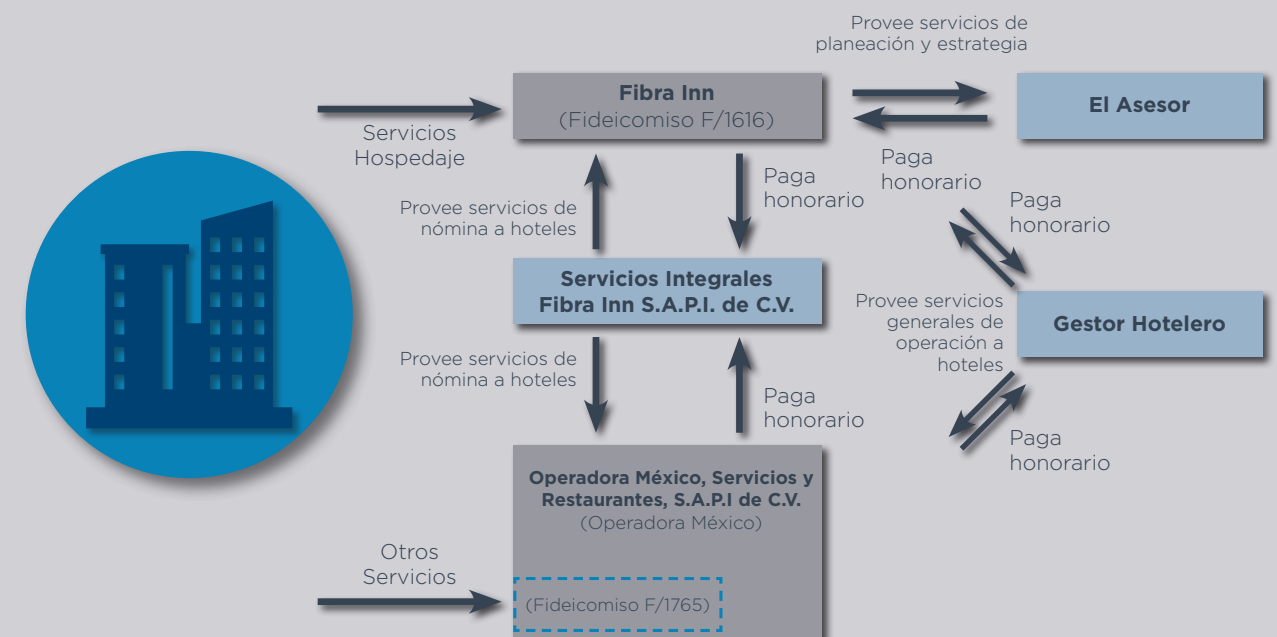
De igual forma, el Gestor Hotelero mantiene sin cambios su esquema de compensación por la prestación de servicios gerenciales de operación de hoteles. La compensación del Gestor Hotelero se integra de la siguiente forma: (i) 2.0% sobre ingresos; y (ii) 10.0% sobre la utili-

dad bruta de operación generada por el hotel. El Gestor Hotelero percibe estos honorarios de Fibra Inn, de Operadora México y del Fideicomiso Otros Servicios Completos. Cabe señalar que el importe que percibe el Gestor Hotelero por los hoteles cuya gestión tiene encomendada, por parte de las tres entidades mencionadas arriba equivale, en su conjunto, a lo que está percibiendo actualmente.

Adicionalmente, la empresa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V., le dará a Fibra Inn servicios de nómina correspondientes por el personal que trabaja en los hoteles; con ex-

cepción de los gerentes generales y de mantenimiento, los cuales son empleados de la subsidiaria del Fideicomiso F/1616, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.; lo anterior, con el fin de cumplir con los requisitos necesarios para que Fibra Inn no sea considerada como "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América y, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país. La compensación de este outsourcing de nómina es del 3.5% de los gastos que se eroguen por concepto de nómina, impuestos y gastos relativos.

Diagrama de Fibra Inn y Partes Relacionadas



El monto de renta fija, así como el porcentaje aplicable para determinar la porción variable de la renta de cada hotel se revisarán cada seis meses y su modificación, en su caso, se aprobará por el Comité Técnico contando con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Cabe mencionar que estos cambios también tienen sustento en la confirmación de Criterio emitida a Fibra Inn por parte del Servicio de Ad-

ministración Tributaria con fecha 12 de diciembre de 2012.

Bajo la nueva estructura el Fideicomiso F/1616, se cumplen los requisitos para que Fibra Inn no sea considerada como un "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país.

Análisis de Resultados Financieros 2013

Durante el 2013, la desaceleración de la economía mexicana fue evidente a partir de la segunda mitad del año. El indicador de ventas mismas tiendas de la Asociación Nacional de Tiendas de Auto-servicio y Departamentales (“ANTAD”) se mostró prácticamente sin cambio al registrar un +0.1%.

- Los principales factores que afectaron el consumo fueron:
- Un menor gasto público a lo largo del año debido a que el Gobierno Federal retrasó la asignación del presupuesto.
 - La inseguridad en algunas partes del país afectó los hábitos de consumo, reduciendo el precio del ticket promedio.
 - Finalmente, los desastres naturales que ocurrieron durante septiembre de 2013.

Sin embargo, Fibra Inn mostró resultados sobresalientes de su portafolio de 18 hoteles, que se reflejan en un crecimiento de ventas mismas tiendas en ingresos por habitación disponible de 4.3% para 2013 alcanzando Ps.608. Esto, fue el resultado de un incremento de 2 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, que fue de 62%, así como un incremento del 1.2% en la tarifa promedio en 2013, que se ubicó en Ps. 983.

Indicadores Hoteleros Ventas Mismas Tiendas - 18 Hoteles

Indicadores Hoteleros Operativos			
	2012	2013	Variación %
Ocupación	60%	62%	2 p.p
Tarifa Promedio	971	983	1.2%
Ingreso por habitación disponible	583	608	4.3%

Indicadores Hoteleros por Segmento Ventas Mismas Tiendas - 18 Hoteles

2012				2013		
SEGMENTO	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR
Servicio Limitado	54%	640	344	79%	649	512
Servicio Selecto	56%	965	541	60%	974	585
Servicio Completo	69%	1010	694	64%	1042	666
TOTAL	60%	971	583	62%	983	608

Indicadores Hoteleros por Región Ventas Mismas Tiendas - 18 Hoteles

2012				2013		
REGIÓN	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR
Norte	64%	851	542	63%	894	563
Noreste	61%	927	564	63%	956	606
Centro y Sur	58%	1004	581	60%	996	600
Oeste	67%	1105	744	65%	1123	732
TOTAL	60%	971	583	62%	983	608

Los ingresos hoteleros fueron de Ps. 484.3 millones, correspondientes a los 18 hoteles en operación, de los cuales Ps. 427.5 millones fueron ingresos de hospedaje, que representaron 88.3% de los ingresos hoteleros totales y Ps. 56.8 millones fueron Otros Ingresos hoteleros, que significaron el 11.7% del total.

Por otro lado, los Ingresos Totales de Fibra Inn en el año 2013 fueron Ps. 202.9 millones, de los cuales el 70.8% correspondió a hoteles de servicio selecto, el 26.6% a hoteles de servicio completo y el 2.5% a hoteles de servicio limitado. Estos ingresos totales se componen como sigue:

- Ps. 166.9 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las 18 propiedades que se tenían al cierre del año 2013.
- Ps. 8.7 millones que corresponden a los Ingresos por Hospedaje, derivado del cambio de estructura de ingresos aplicado durante el periodo del 26 al 31 de diciembre de 2013
- Ps. 27.2 millones derivado de otros ingresos provenientes de Servicios Inmobiliarios facturados a las arrendatarias de los hoteles por parte de la Compañía Administradora bajo el esquema anterior de ingresos (“Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.” o “la Administradora”), la cual es una sociedad civil y subsidiaria de Fibra Inn.

El total de gastos de operación en el 2013 fue Ps. 25.3 millones, de los cuales:

- Ps. 18.6 millones corresponden a los servicios de la compañía subsidiaria, o la Administradora, por los gastos de nómina de los gerentes generales y el personal de mantenimiento de los hoteles.
- Ps. 3.6 millones corresponden a gastos operativos de los hoteles por los últimos 6 días del año, periodo en que estuvo vigente la nueva estructura de los ingresos.
- Ps. 1.2 millones en seguros y Ps. 1.9 millones en impuesto predial.

El ingreso neto operativo (NOI) en el 2013 alcanzó los Ps. 177.6 millones, que representa un margen sobre los ingresos hoteleros de 36.7%.

El total de gastos relativos a la administración de la Fibra fue Ps. 27.7 millones para el 2013, integrados por:

- Ps. 16.1 millones relativos a gastos corporativos de administración: nómina de la Dirección de Finanzas y de Relación con Inversionistas, así como del responsable de la administración de los seguros; honorarios a Consejeros, Auditores y Asesores Externos Contables y Fiscales y actividades de atención a inversionistas.
- Ps. 11.6 millones corresponden a los honorarios del Asesor.

El EBITDA fue de Ps. 149.9 millones para el 2013, que equivale a un 31% del margen sobre los ingresos hoteleros.

Derivado del cambio en la estructura, a partir del cuarto trimestre se incorporó en los resultados contables el efecto de la depreciación relacionado con las propiedades, mobiliario y equipo en base a la vida útil estimada de dichos activos, conforme al método de costo histórico. La depreciación reconocida para el periodo transcurrido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 es de Ps. 50.6 millones.

La compensación a ejecutivos basada en acciones fue de Ps. 14.9 millones, que corresponde a la parte devengada en el año del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron entregar al Director de Administración y Finanzas al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años y cuyo efecto económico será de una dilución del 1.15% a partir de marzo de 2016.

Fibra Inn concluyó el año sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 385.6 millones, con intereses generados por Ps. 41.1 millones durante el periodo 2013.

Los Ingresos Financieros fueron Ps. 58.1 millones.

La Utilidad Neta Consolidada alcanzada en el 2013 fue de Ps. 142.0 millones ó Ps. 0.5498 por CBFI, calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación, al 31 de diciembre de 2013.

Durante el año 2013, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el pago de cuatro distribuciones en efectivo para los tenedores de CBFIs, que se pagaron trimestralmente por un total de Ps. 182.6 mi-

llones. Esta distribución equivale a Ps. 0.7067 por CBFI en circulación, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 12 de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2013.

Año 2013		
Distribución a Tenedores	por CBFI* Ps.\$	Total Ps. millones
Resultado fiscal	0.1702	43,969
Reembolso de capital	0.5365	138,600
TOTAL	0.7067	182,569

* El monto por distribución por CBFI se calculó basado en el monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que están en tesorería .

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona a razón del 20% de la depreciación fiscal del periodo; por lo que al 31 de diciembre de 2013 dicha reserva totalizó Ps. 16.2 millones, de los cuales se utilizaron Ps. 3.6 millones a esa fecha, para un saldo neto de Ps. 12.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2013, Fibra Inn se presenta sin deuda bancaria y tiene un saldo de efectivo y equivalentes de Ps. 385.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2013, se tenía un saldo por recuperar de Ps. 156.9 millones referente al Impuesto al Valor Agregado proveniente de las adquisiciones de hoteles. Se recibieron Ps. 363.2 millones por concepto de devolución de IVA en el 2013.

Con el objeto de tener recursos inmediatos para la adquisición de hoteles en el corto plazo, Fibra Inn tiene una carta de intención firmada con seis instituciones financieras para contratar deuda hasta por Ps. 2,300 millones, en un esquema revolvente a 3 años con una tasa de TIIE más 2.5 puntos. Al finalizar el ejercicio 2013, Fibra Inn tenía una línea de crédito temporal contratada por disponer con Actinver por Ps. 300 millones para financiar necesidades inmediatas en adquisiciones. Dicho crédito temporal tiene una tasa de TIIE + 2.5 puntos, sin comisión, a un plazo de 180 días; y será sustituido en el momento de la obtención del crédito bancario antes mencionado.



Estados Financieros Consolidados

Fideicomiso Irrevocable NO. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Por el período comprendido del 12 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013
(Informe de los auditores independientes)

Índice

Informe de los Auditores Independientes	53
Estado de situación financiera consolidado	54
Estado consolidado de resultados	55
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	56
Estado consolidado de flujos de efectivo	57
Notas a los estados financieros consolidados	58



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

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

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad de los auditores

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

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

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

Opinión

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

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente: Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, el Comité Técnico de la Compañía decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso a partir del 26 de diciembre de 2013, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.


C.P.C. Jaime García García
Monterrey, Nuevo León, México
11 de abril de 2014

Estado de situación financiera consolidado

Al 31 de diciembre de 2013
(Pesos)

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

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

Estado consolidado de resultados

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

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

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

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

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo

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

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

Las notas adjuntas son parte del estado financiero consolidado.

Notas a los estados financieros consolidados

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

1. Actividad de la Compañía—

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

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

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

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

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

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

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

Integración del Portafolio—

Portafolio contribuido—

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

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

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

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

Cartera de adquisición—

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

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

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI—

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

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

Eventos relevantes—

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

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

- a. Al 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.
- b. Al 26 de diciembre de 2013, por los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN rentará de manera directa los inmuebles a un operador. Para estos efectos, el Fideicomiso ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, se tendrán ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.
- c. Al 26 de diciembre de 2013, para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje serán reconocidos y facturados por un nuevo fideicomiso F/1765. Esta entidad pagará los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Fibra INN recibirá un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable alrededor de un 15% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

2. Autorización y bases de presentación—

Autorización—

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

Bases de presentación —

- a. Declaración de cumplimiento

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

b. *Bases de medición*

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

c. *Bases de consolidación*

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

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

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

d. *Moneda de registro, funcional y de informe*

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

e. *Estado de resultados*

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

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

f. *Estado de flujos de efectivo*

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

3. **Resumen de las principales políticas contables—**

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

a. *Instrumentos financieros—*

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

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

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

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

Activos financieros

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

b. *Propiedades, mobiliario y equipo—*

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

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

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

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

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

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

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

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

	Años
Edificios	65
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	13
Maquinaria y equipo	12

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

c. *Deterioro de activos de larga duración—*

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

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

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

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

d. Provisiones—

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

e. Beneficios a los empleados—

i. Planes de beneficios definidos—

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

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

ii. Beneficios por terminación—

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

iii. Beneficios a corto plazo—

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

f. Reconocimiento de ingresos—

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

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

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

g. Impuestos a la utilidad—

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

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

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

h. Transacciones en moneda extranjera—

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

i. Pagos basados en patrimonio—

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

j. Utilidad básica y diluida por CBFIs—

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

k. Información de segmentos—

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

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

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación—

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables—

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

Clasificación de arrendamientos—

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

Combinaciones de negocios o adquisición de activos—

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

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

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

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

Impuestos a la utilidad—

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación—

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

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

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

Deterioro de activos de larga duración—

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

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

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

Planes de beneficios definidos—

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo—

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

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

6. Clientes y otras cuentas por cobrar —

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

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

7. Propiedades, mobiliario y equipo—

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

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

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

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

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

Depreciación acumulada—

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

8. Pasivo por adquisición de inmuebles —

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

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

9. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

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

- ⁽¹⁾ Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
- ⁽²⁾ Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
- ⁽³⁾ Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V.
- ⁽⁴⁾ Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

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

- ⁽¹⁾ Derivado principalmente de capital de trabajo asignado, arrendamiento de inmuebles y servicios inmobiliarios.
- ⁽²⁾ Arrendamiento de espacios
- ⁽³⁾ Al 31 de diciembre existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20,000 por la aportación inicial de patrimonio.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

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

- ⁽¹⁾ Servicios de gestión hotelera y de personal. El Fideicomiso mantiene un pasivo correspondiente al monto total de los gastos derivados de los servicios prestados por el personal a los hoteles de Fibra INN con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., al cual se adiciona un 1% de margen cargado por la contraparte. Adicionalmente se incluye un pasivo a largo plazo por \$2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales.
- ⁽²⁾ Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden parcialmente al Fideicomiso.
- ⁽³⁾ Servicios de asesoría administrativa.

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

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

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

10. Patrimonio de los fideicomitentes—

Aportaciones y contribuciones—

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

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

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

Distribuciones—

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

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

Emisión de CBFIs—

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

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

Reservas –

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio—

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

11. Impuestos a la utilidad—

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

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

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

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

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

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

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

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

ISR diferido	\$	74,861
--------------	----	--------

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

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

12. Beneficios a los empleados—

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

a. Plan de beneficios definidos

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

b. Costo reconocido en resultados

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

13. Instrumentos financieros y administración de riesgos—

Clases de instrumentos financieros—

Activos financieros:

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

Pasivos financieros:

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

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

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

Administración del capital—

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

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

Administración del riesgo financiero

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

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

Administración del riesgo de mercado—

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

Riesgo de tasas de interés—

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

Riesgo de moneda extranjera—

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

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

Dólares estadounidenses:		
Activos financieros – Posición corta		153,382
Pasivos financieros – Posición corta		186,070
		32,688

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

Dólar estadounidense	13.0652
----------------------	---------

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera–

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

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

Administración del riesgo de crédito–

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

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

Administración de riesgo de liquidez–

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

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

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

14. **Cobros mínimos en contratos de arrendamiento–**

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

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

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

15. Información por segmentos de negocio—

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

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

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

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

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

16. Hechos posteriores—

- a. El 14 de enero de 2014, los órganos internos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso autorizaron el desarrollo del hotel Courtyard en Saltillo, Coahuila, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriot International. La inversión total de este desarrollo será de \$198,000,000 que se componen de construcción del inmueble, inversión de terreno, capital de trabajo y gastos relacionados con la adquisición.
- b. El 16 de enero de 2014, el Fideicomiso obtuvo una línea de crédito equivalente a \$300,000,000 la cual será destinada a la adquisición y construcción de hoteles. El vencimiento de este crédito es de 180 días a partir de su fecha de adquisición y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- c. El 28 de enero de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Aloft Guadalajara Las Américas en el estado de Jalisco. El precio pactado de este hotel es de \$220,000,000 más impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizará con efectivo remanente de los recursos provenientes de la oferta pública que se realizó el 13 de marzo de 2013 y a través de la línea de crédito contratada con una institución financiera el 16 de enero de 2014.

- d. El 10 de marzo de 2014, Fibra INN obtuvo una línea de crédito equivalente a \$500,000,000 la cual será destinada al pago de los contratos vinculantes para la adquisición de los hoteles Aloft Guadalajara y Hotel Mexico plaza Celaya. El vencimiento de este crédito es el 14 de agosto de 2014 y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- e. En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo por parte del Comité Técnico por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo realizado el 12 de marzo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$6,917,051 con valor de 0.0268 por CBFi. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFi.

17. Nuevos pronunciamientos contables—

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

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

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

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

IFRS 9, Instrumentos Financieros—

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

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

El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, conforme a la IFRS 9, para pasivos financieros que se designan como a valor razonable a través de resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otras partidas de la utilidad integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otras partidas de la utilidad integral forme o amplíe la disparidad de la utilidad o pérdida. Los cambios en valor razonable

atribuibles a los riesgos crediticios del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a la IAS 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero asignado como a valor razonable a través de resultados era reconocido en utilidad o pérdida.

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

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

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

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

IFRIC 21, *Tarifas*

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

Diseño: Milenio3



Este Informe ha sido diseñado para ser circulado electrónicamente. Se imprimió un tiraje limitado. Fibra Inn reitera su compromiso con el medio ambiente al utilizar materiales inocuos.

El Informe Anual de Fibra Inn 2013 puede incluir ciertas expectativas de resultados sobre Fibra Inn, su subsidiaria y sus partes relacionadas. Dichas proyecciones que dependen de las consideraciones de la Administración, están basadas en información actual y conocida; sin embargo las expectativas podrían variar debido a hechos, circunstancias y eventos fuera del control de Fibra Inn.

INFORMACIÓN SOBRE LOS CBFIS

Emisor:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Fideicomiso F/1616
Cotización	FINN13
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios CBFIs
Mercado Nacional	Bolsa Mexicana de Valores
Mercado Extranjero	Regla 144A y Reg S

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

EN MONTERREY, MÉXICO:

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

EN NUEVA YORK, EU:

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 Avila 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

The Bank of New York Mellon, S. A.,
Institución de Banca Múltiple
Corporate Trust
Paseo de la Reforma 115 piso 23,
Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000,
México D.F.
Tel. 52(55) 5063 3900
Email: instruccionesmexico@bnymellon.com
www.bnymellon.com



fibra inn®

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces Hotelero,

Construye Invirtiendo

Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1
Col. Santa Engracia
San Pedro Garza García, Nuevo León
66267, México

www.fibrainn.mx