



# CRECIMIENTO

CON INTELIGENCIA E INNOVACIÓN

INFORME ANUAL 2014

# CONTENIDO

## INFORME ANUAL 2014

### **3 Estrategia**

¿Quién es Fibra Inn?

Misión

Visión

Valores

Modelo de Negocio

Estructura

Nuestro Liderazgo

La Especialización de Fibra Inn en el Negocio Hotelero

Generación de Valor a Nuestros Inversores en 2014

Dividendos

### **13 Información Relevante**

### **18 Mensaje a los Inversores**

### **20 Portafolio**

### **34 Gobierno Corporativo**

### **48 Análisis de Resultados Financieros**

### **57 Estados Financieros Consolidados**

### **Información a Inversores**



# ESTRATEGIA

## ¿QUIÉN ES FIBRA INN?

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano en 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 y geográficamente diversificados destinados a servir al viajero de negocios.



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

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

## VISIÓN

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

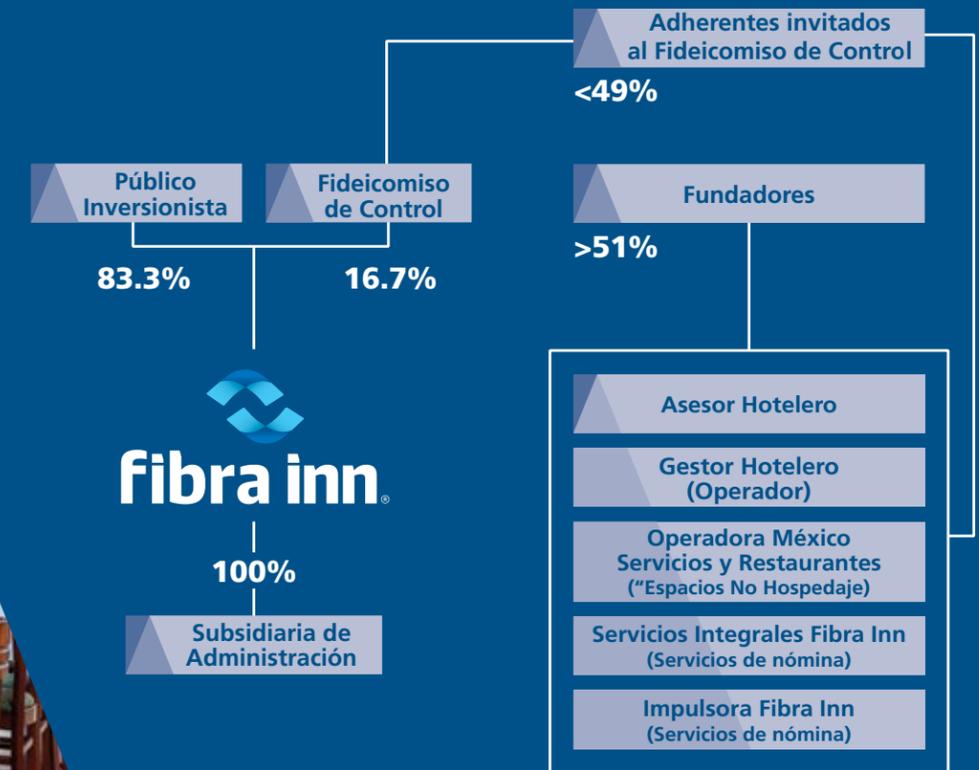
## VALORES

- Actitud de Servicio
- Confiabilidad
- Integridad
- Respeto
- Trabajo en Equipo

## MODELO DE NEGOCIO

- Especialización en Hoteles de Negocio
- Operación con Marcas Líderes mundiales
- Preferencia en la Adquisición de hoteles antes que el Desarrollo
- Crecimiento inteligente del Portafolio

## ESTRUCTURA





## NUESTRO LIDERAZGO

*“We are hotel people  
In the hotel business”*

- Buscamos un **Desempeño Sobresaliente**:
  - Dejando una experiencia memorable en nuestros huéspedes.
  - A través de colaboradores motivados en nuestra organización.
  - Que se reflejará en una maximización de retorno al inversionista.
- Tenemos un **Equipo Directivo** con gran experiencia en la Industria Hotelera, que es de alta especialización.
- Utilizamos correctamente la **Plataforma Tecnológica** que proveen de las cadenas hoteleras internacionales para maximizar los ingresos.
- Tenemos un **Modelo de Operación Flexible** para replicar los procedimientos en los hoteles adquiridos.
- Institucionalizamos las **Mejores Prácticas Hoteleras** para permearlas en toda la organización.
- Procuramos la **Comunicación Interna** y la **Delegación de Toma de Decisiones** entre los empleados para el mejor desempeño de toda la organización.

## LA ESPECIALIZACIÓN DE FIBRA INN EN EL NEGOCIO HOTELERO

- Nuestros hoteles están en las mejores **ubicaciones**.
- Nuestras propiedades cuentan con la **infraestructura** hotelera correcta.
- Operamos con las **mejores marcas hoteleras**.
- Optimizamos el uso de las **herramientas tecnológicas**.
- Nos esforzamos en ofrecer **experiencias memorables** para nuestros huéspedes.
- Contamos con **personal especializado** en la industria, bien entrenado y motivado.
- Tenemos un **equipo directivo experimentado** en la industria hotelera.

## GENERACIÓN DE VALOR A NUESTROS INVERSIONISTAS 2014

### DISTRIBUCIÓN

Dividend yield

**4.9%**<sup>(1)</sup>

más alto  
de la industria  
hotelera pública

Distribución

**Ps. 237**

millones

29.8% vs. 2013

### CRECIMIENTO SOSTENIDO

#### Adquisiciones y Desarrollos<sup>(2)</sup>

- La adquisición de 13 hoteles, que representan 1,733 cuartos.
- La ampliación de 4 hoteles, que representan 304 habitaciones adicionales.
- El desarrollo de 3 propiedades, que representan 645 habitaciones en construcción.
- Cap rates de adquisiciones entre 10% y 11.2%.
- Cap rates de desarrollos entre 11.3% y 12.3%.

**13**

hoteles  
adquiridos

**7.5%**

Tarifa Promedio Diaria

#### El Crecimiento Orgánico

- Incremento de Ingresos por Hospedaje 6.4%.
- Incremento de Tarifa 7.5%.
- Incremento de RevPAR 4.6%.

**4.6%**

RevPAR

#### INDICADORES OPERATIVOS EN PROPIEDADES COMPARABLES (22 HOTELES)

	2014	2013	VARIACIÓN
Ingresos por hospedaje	\$ 800.5	\$ 752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 pp
Tarifa	\$ 1,016.5	\$ 945.6	7.5%
RevPar	\$ 605.9	\$ 579.4	4.6%

(1) Considera los pagos de dividendos anualizados con el precio del CBFi de Ps.16.40 al cierre del 31 de diciembre de 2014.

(2) El 26 de marzo de 2015, Fibra Inn anunció la suspensión temporal en la construcción del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott Cd. del Carmen debido a los cambios de mercado. Por tanto, a la fecha de presentación de este Informe Anual, Fibra Inn tiene 31 hoteles y dos desarrollos, que representan 5,538 cuartos, de los cuales 465 están en construcción.

## OPERACIÓN HOTELERA EFICIENTE

- 4 Sinergias en 8 hoteles.
- Cambios de operador en 3 hoteles.
- Reconversión de marca en 3 hoteles.
- Adición de 304 cuartos.
- Operación con 12 marcas internacionales y dos de prestigio nacional.
- Portafolio diversificado en 14 estados del país.
- Los resultados que reflejan la experiencia del Operador Hotelero de Fibra Inn:
  - Margen NOI 36.4%, el más atractivo de la industria hotelera pública.
  - Margen EBITDA Ajustado 30.4%.
  - Crecimiento de EBITDA 37.0% y EBITDA Ajustado 80.1%.
  - EBITDA por cuarto Ps.74,191<sup>(1)</sup>.

**36.4%**  
margen NOI

**30.4%**  
margen EBITDA Ajustado

## 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 (cuando no está exento).

### DIVIDENDOS

	2014	2013	VARIACIÓN
Dividendos por CBFi	0.7996	0.7067	13.1%
Dividen Yield	4.9%	4.1%	
Distribución Total	237.1	182.6	29.8%

(1) Calculado con base en el número de cuartos en operación con el EBITDA Ajustado.



# INFORMACIÓN RELEVANTE

	2014	2013	VARIACIÓN
--	------	------	-----------

## Desempeño Operativo Mismas Tiendas <sup>(1)</sup>

Ingresos por hospedaje	800.5	752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 p.p.
Tarifa	1,016.5	945.6	7.5%
Ingresos por habitación disponible	605.9	579.4	4.6%

## Mezcla de Ingresos Totales

Ingresos por habitaciones	94.1%	4.3%	
Ingresos por arrendamiento	5.9%	82.3%	
Otros Ingresos		13.4%	

## Indicadores Financieros <sup>(2)</sup>

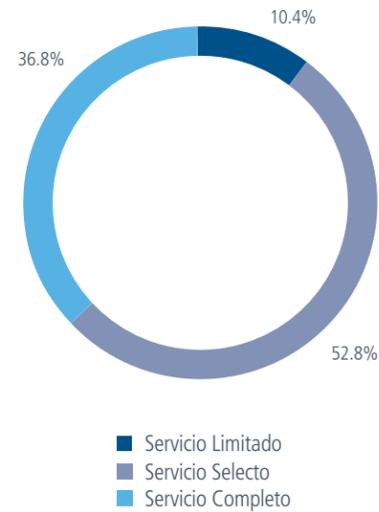
NOI	321.6	175.4	83.4%
Margen NOI	36.4%	86.4%	
EBITDA Ajustado	268.9	149.3	80.1%
Margen EBITDA Ajustado	30.4%	73.6%	
EBITDA por cuarto	75,320	65,868	14.3%
FFO	257.5	207.4	24.1%
FFO por CBFi	0.5892	0.8187	
CBFi en circulación	437.0	258.3	

## No. Hoteles y cuarto <sup>(3)</sup>

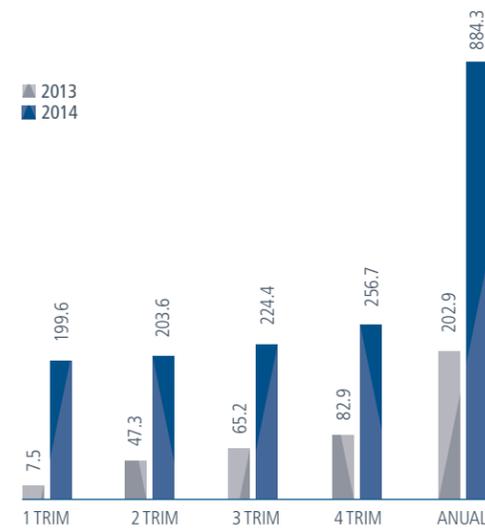
Número de propiedades	31	18	13
Desarrollos	3	0	3
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	73%	74%	-
Número de estados	14	11	3
Número de cuartos en operación	4,887	3,036	1,851
Número de cuartos en construcción	645	304	341
Número de cuartos en acuerdo	186	-	186
Número de cuartos totales	5,718	3,340	2,378

(1) Indicadores en 22 propiedades comparables.  
 (2) Cifras en millones de pesos, excepto EBITDA por cuarto y FFO por CBFi, las cuales están expresadas en pesos.  
 (3) El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche por el cambio en las condiciones del mercado. Por lo que a la fecha de presentación de este Informe Anual (24 de abril de 2015), Fibra Inn cuenta con 31 hoteles y dos desarrollos, que representan 5,538 habitaciones y 465 cuartos en construcción.

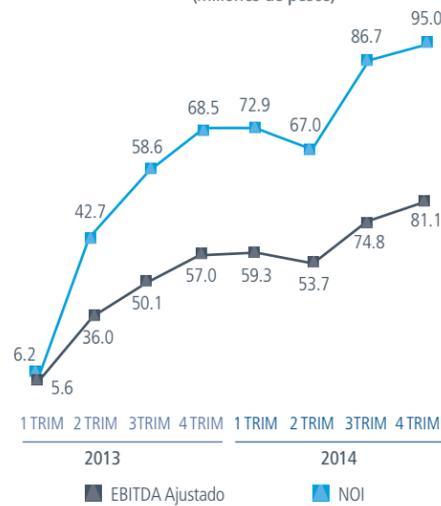
**INGRESOS POR SEGMENTO**



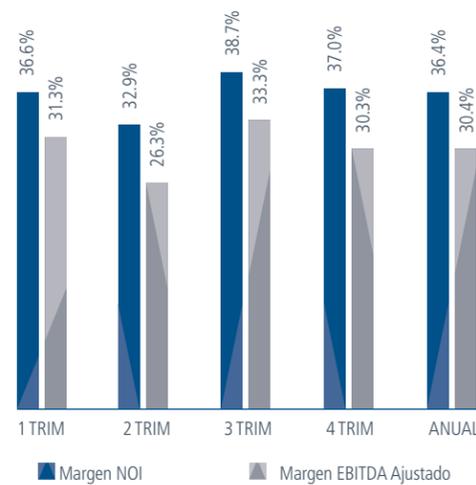
**INGRESOS TOTALES**  
(millones de pesos)



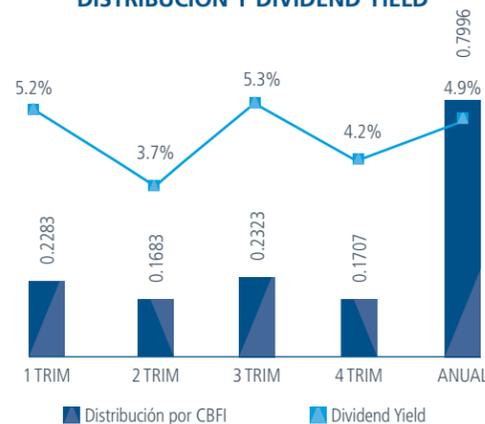
**NOI Y EBITDA AJUSTADO**  
(millones de pesos)



**MARGEN NOI Y MARGEN EBITDA AJUSTADO**



**DISTRIBUCIÓN Y DIVIDEND YIELD**



**CONTRATACIÓN DE DEUDA**

	2014	2013	VAR. Ps.
Efectivo	1,106.7	385.6	721.1
Activo Total	7,560.5	4,882.0	2,678.5
Obligaciones Bancarias	66.0	—	66.0
Pasivo Total	371.7	304.2	67.6
Total de Patrimonio	7,188.8	4,577.8	2,610.9

Cifras en millones de pesos.

**OBJETIVO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO: FINANCIAR EL PLAN DE EXPANSIÓN**

- Contrato firmado el 8 de septiembre de 2014.
- Instituciones Financieras Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank.
- Importe: Ps. 2,300 millones.
- Garantías: Fiduciarias y Prendarias de 16 hoteles.
- Amortización: al vencimiento del contrato, el 8 de marzo de 2019.
- Disposición inicial: Ps. 100 millones (para cumplir con el plazo establecido en el Contrato de Crédito).
- Se cumple cabalmente con las Obligaciones de Hacer y No Hacer.

**1.3%**  
Loan to Value

**8%**  
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda

**Ps. 2,300 millones**  
Monto línea de crédito

**TIE + 2.5%**  
Tasa de interés

**100%**  
Cobertura con swap de tasas

## AUMENTO DE CAPITAL

### EMISIÓN DE CBFIs EXCLUSIVA PARA TENEDORES

- El objetivo de la suscripción fue fortalecer el capital para financiar el plan de expansión de 15 hoteles por año para los próximos años 2015 y 2016.
- El aumento de capital se llevó a cabo por medio de una Suscripción de CBFIs exclusiva para Tenedores, con fecha ex-derecho del 4 de noviembre de 2014.
- Monto de CBFIs ofrecidos para suscripción: Hasta el 100% de los CBFIs en circulación en dos rondas.
- Los CBFIs no suscritos se cancelaron.
- A la fecha, el número de CBFIs en circulación es de 437,019,542.

**Ps. 2,832 millones**

Recursos derivados de la suscripción CBFIs

**Ps. 15.85**

Precio por CBFI

**9.38%**

Descuento

**69.2%**

Total suscrito

**16.7%**

Posición actual del Fideicomiso de Control

**83.3%**

Float

## ESTRUCTURA DE HONORARIOS DE LA FIBRA

### MODIFICACIÓN DE LOS HONORARIOS QUE PAGA LA FIBRA:

- La eliminación del honorario por adquisición de propiedades de 3.0%.
- La modificación del honorario de asesoría del 0.5% al 0.75% sobre los activos brutos inmobiliarios, ajustados por inflación.

Esta resolución se aprobó en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores el pasado 17 de octubre de 2014.





## MENSAJE A LOS INVERSIONISTAS

Han pasado ya dos años desde la creación de Fibra Inn. Queríamos ser una empresa pública, y entendíamos que para lograr el crecimiento que anticipábamos en el sector hotelero, era necesario recurrir a la fuente de financiamiento más eficiente: el mercado de capitales. Hoy podemos estar seguros que no nos equivocamos y que elegimos el camino correcto.

Nos comprometimos con el mercado a alcanzar objetivos que nos enfrentaban a un escenario retador. Hoy podemos comparar con ustedes que hemos cumplido con cada uno de ellos.

A continuación repaso los logros más importantes:

1. **Crecimiento del portafolio a 30 hoteles a finales del 2014.** Hoy tenemos 34 propiedades: 31 hoteles en operación, 2 en desarrollo y un terreno.
2. **Pago de dividendos atractivos a nuestros inversionistas.** Somos la empresa pública hotelera que ha pagado la tasa de interés más alta de dividendos distribuidos al mercado.
3. **Cambio en la estructura de fees.** El mercado fue claro en su retroalimentación y Fibra Inn eliminó la comisión de adquisición del 3% e hizo las adecuaciones pertinentes.
4. **La operación de hoteles con un número mayor de marcas globales.** Pasamos de dos a 12 marcas de reconocida reputación internacional.
5. **Diversificación geográfica.** Empezamos operando en 6 estados de la República, principalmente en el norte del país, a 14. Ahora operamos principalmente en la franja central de México en donde está la mayor parte de la actividad económica de México.
6. **Mejoras constantes en la eficiencia operativa.** Hoy somos la Fibra hotelera pública con mejores indicadores de eficiencia y rentabilidad.

Pero todo esto ya es historia...

Mirando hacia el futuro, para el periodo 2015-2016, los retos no son menores. Así que, para poder duplicar nuestro portafolio, ya hemos definido la estrategia que nos pondrá en el camino correcto para alcanzar los objetivos trazados.

Estamos tomando las medidas de gestión administrativa para llegar a la meta definida y desde la Presidencia del Comité Técnico se adoptarán las siguientes medidas para asegurar que las metas de largo plazo se cumplan de la forma más eficiente.

1. Asegurar que la **Expansión de Nuestro Portafolio** se lleve a cabo de acuerdo con los criterios de calidad y rentabilidad que hasta hoy hemos logrado. Aseguraremos que estas inversiones se hagan con apego a los criterios de hoteles y consistentes con nuestra estrategia de servir al viajero de negocios en las zonas que hemos definido como estratégicas en nuestro país.
2. Mejorar el **Gobierno Corporativo** haciendo cambios en la organización que garanticen la implementación de las mejores prácticas de la industria. Como ejemplo de esto, recientemente se tomó la decisión de separar los roles del Presidente del Comité Técnico y Director General y hemos fortalecido nuestra estructura organizacional con ejecutivos de primer nivel.
3. Finalmente, trabajaremos en el fortalecimiento del **Grupo Estratégico de Control** de la Fibra con el objetivo de alcanzar alianzas estratégicas que permitan el crecimiento y generen valor para nuestros inversionistas.

Quiero agradecer a nuestros tenedores por haber depositado su confianza en Fibra Inn participando en la suscripción de capital el pasado mes de noviembre. Gracias a esta transacción, hoy estamos en posición de poder cumplir los objetivos de crecimiento de largo plazo que nos hemos planteado para llegar a 60 hoteles hacia finales del año 2016.

Con esto, atendimos nuestro compromiso de aumentar el tamaño de la Fibra. A la fecha, nuestro market cap ha llegado a casi 486 millones de dólares, en comparación con los casi 385 millones de dólares a la fecha de la Oferta Pública Inicial.

Para el mercado de capitales es muy importante la liquidez de Fibra Inn, y una vez más, escuchamos y estamos haciendo lo posible por aumentar liquidez de los CBFIs. Es por eso que continuaremos con los esfuerzos de promoción para incentivar un círculo virtuoso que genere liquidez con una mayor base de inversionistas. Nos interesa incrementar la visibilidad, el interés y, por ende, la liquidez a largo plazo.

Finalmente no me queda más que agradecer a todos ustedes su interés en Fibra Inn; a nuestros socios, colegas, inversionistas y a nuestros colaboradores que forman parte del equipo Fibra Inn.

Sinceramente,

Victor Zorrilla Vargas  
Presidente del Comité Técnico

# PORTAFOLIO



▲ Holiday Inn Puebla La Noria

▲ Wyndham Garden León Centro Max

	2014		2013	
	PROPIEDADES	CUARTOS	PROPIEDADES	CUARTOS
Hoteles	31	5,073	18	3,036
Desarrollos <sup>(1)</sup>	3	645	—	304
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>5,718</b>	<b>18</b>	<b>3,340</b>

	PROPIEDADES	CUARTOS	
Servicio Limitado <sup>(2)</sup>	11	1,530	27%
Servicio Selecto	13	2,457	43%
Servicio Completo	10	1,731	30%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>5,718</b>	<b>100%</b>

## MARCAS



## MÉTRICAS CLAVE

**34**  
Propiedades

**5,718**  
Cuartos

**3**  
Segmentos

**14**  
Estados

**14**  
Marcas

**Ps. 1,807**  
millones de inversión  
en hoteles 2014

## PRESENCIA



- ▲ Intercontinental Hotels Group (IHG)
- ▲ Wyndham Hotel Group International
- ▲ Hilton Worldwide
- ▲ Marriott International
- ▲ W International, Inc. (Starwood)
- ▲ Camino Real
- △ Casa Grande

\*Indicadores de propiedades comparables

(1) El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche por el cambio en las condiciones del mercado. Por lo que a la fecha de presentación de este Informe Anual (24 de abril de 2015), Fibra Inn cuenta con 31 hoteles y dos desarrollos, que representan 5,538 habitaciones y 465 cuartos en construcción.

(2) Por la razón antes mencionada, Fibra Inn cuenta con 10 hoteles de servicio limitado que representan 1,350 habitaciones.

# INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP (IHG)



Holiday Inn Express & Suites Toluca Aeropuerto









**13**  
Hoteles

**58.5%**  
Ocupación

**Ps. 1,014.2**  
Tarifa

**593.7**  
RevPAR



Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto

ADQUISICIÓN	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Mar-13	Holiday Inn Express	Saltillo Aeropuerto	Selecto	260 180
Mar-13	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182 182
Mar-13	Holiday Inn Express & Suites	Toluca Aeropuerto	Selecto	336 280
Mar-13	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	228 198
May-13	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Selecto	267 199
May-13	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Selecto	175 196
May-13	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	76 127

ADQUISICIÓN	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
May-13	Holiday Inn Hotel & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	140 90
May-13	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	204 198
Oct-13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	194 150
Dic-13	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	381 214
May-14	Holiday Inn	Tampico Altamira	Completo	207 205
Dic-14	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	351 219

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

# WYNDHAM HOTEL GROUP INTERNATIONAL

Wyndham Garden León Centro Max



9  
Hoteles

56.4%  
Ocupación

Ps. 811.3  
Tarifa

457.9  
RevPAR

Microtel Inn & Suites by Windham Ciudad Juárez



ADQUISICIÓN	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Jul-13	Wyndham Garden	Irapuato	93	102
Ene-14	Wyndham Garden	León Centro Max	150	126
Abr-14	Wyndham Garden	Celaya	139	150
Abr-14	Wyndham Garden	Silao Bajío Aeropuerto	82	143
Dic-14	México Plaza <sup>(1)</sup>	Guadalajara Andares	183	186

ADQUISICIÓN	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Nov-14	Microtel Inn & Suites by Windham	Culiacán	61	113
Nov-14	Microtel Inn & Suites by Windham	Ciudad Juárez	61	113
Dic-14	Microtel Inn & Suites by Windham	Chihuahua	73	108
Dic-14	Microtel Inn & Suites by Windham	Toluca	66	129

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

(1) Será convertido a Wyndham Garden.  
\* Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

# HILTON WORLDWIDE

Hampton Inn by Hilton Saltillo Aeropuerto



**4**  
Hoteles

**62.3%**  
Ocupación

**Ps. 1,016.3**  
Tarifa

**633.6**  
RevPAR

# MARRIOTT INTERNATIONAL

Marriott Puebla



**1**  
Hotel

**66.4%**  
Ocupación

**Ps. 1,267.2**  
Tarifa

**841.8**  
RevPAR



FECHA	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Mar-13	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	222	223
Mar-13	Hampton Inn by Hilton	Saltillo Aeropuerto	289	227
Mar-13	Hampton Inn by Hilton	Reynosa Zona Industrial	42	145
Mar-13	Hampton Inn by Hilton	Querétaro Tecnológico	215	178

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición..

FECHA	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Oct-13	Marriott	Puebla	465	296

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

# W INTERNATIONAL, INC. (STARWOOD)

# CAMINO REAL

Aloft Guadalajara

**aloft**  
A VISION OF W HOTELS

1 Hotel

42.6%  
Ocupación

Ps. 1,133.8  
Tarifa

483.2  
RevPAR

Camino Real Guanajuato

1 Hotel

56.2%  
Ocupación

Ps. 1,352.1  
Tarifa

760.0  
RevPAR

**CAMINO REAL**

FECHA	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS	
Abr-14	Aloft	Guadalajara	Selecto	257	142

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

FECHA	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS	
Ago-13	Camino Real	Guanajuato	Completo	279	155

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.

# CASA GRANDE

Casa Grande Chihuahua



**2**  
Hoteles

**40.7%**  
Ocupación

**Ps. 874.9**  
Tarifa

**356.3**  
RevPAR

Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto



FECHA	HOTEL	SEGMENTO	INVERSIÓN (Ps. Millones)	CUARTOS
Dic-14	Casa Grande <sup>(1)</sup>	Chihuahua	106	115
Dic-14	Casa Grande	Delicias	71	89

(1) Esta propiedad será convertida a Wyndham Garden en 2015.  
\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición.



**SALTILLO**

SEGMENTO  
SELECTO

**PS. 179.20**  
INVERSIÓN  
(Ps. M)

**180**  
CUARTOS



**COATZACOALCOS**

SEGMENTO  
LIMITADO

**163**  
INVERSIÓN  
(Ps. M)

**180**  
CUARTOS

**CD. DEL CARMEN**

SEGMENTO  
LIMITADO

**21**  
INVERSIÓN  
(Ps. M)

El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal del desarrollo Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche por el cambio en las condiciones del mercado. Por lo que a la fecha de presentación de este Informe Anual (24 de abril de 2015), Fibra Inn cuenta con 31 hoteles y dos desarrollos, que representan 5,538 habitaciones y 465 cuartos en construcción.

# GOBIERNO CORPORATIVO

## COMITÉ TÉCNICO



Victor Zorrilla Vargas  
Presidente



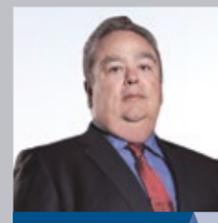
Joel Zorrilla Vargas



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



Everardo Elizondo Almaguer\*



Adrián Garza de la Garza\*



Alberto Rafael Gómez Eng\*



Héctor Medina Aguiar\*



Marcelo Zambrano Lozano\*

## DIRECTIVOS

Joel Zorrilla Vargas  
Vicepresidente de Estrategia Corporativa

Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Director General

Rafael de la Mora Ceja  
Director General de Operaciones

Fernando Rocha Huerta  
Director de Adquisiciones y Desarrollo

Miguel Aliaga Gargollo  
Director de Administración y Finanzas

Lizette Chang y García  
Director de Relación con Inversionistas

Laura Nelly Lozano Romero  
Director Jurídico



## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 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 2014 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 6 Sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, agosto, octubre y noviembre de 2014, así como febrero de 2015.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2014, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2014, por un importe total de \$237.1 millones de pesos, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2014 para el Fideicomiso y su Subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2014, 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 –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones– la adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con un valor total de inversión de \$384.8 millones de pesos.
- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones– los términos de contratación con Operadora México –Parte Relacionada– de los Hoteles México Plaza Silao, México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones– la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México –Parte Relacionada– en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se aprobó la sustitución de Starwood por Gestor de Activos Prisma –Parte Relacionada– en la operación del Hotel Aloft Guadalajara.
- Se autorizó –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones– la propuesta a la Asamblea de Tenedores relativa a la modificación de la Estructura de Comisiones del Fideicomiso.
- Se aprobó la designación de un Comité de Evaluación que analizó y autorizó la contratación de Santander como formador de mercado.
- Se aprobó la integración del Comité de Vigilancia de Créditos, en cumplimiento con lo establecido por la CNBV en la Circular Única de Emisoras de junio de 2014.

San Pedro Garza García, a 24 de abril de 2015



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





## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE AUDITORÍA FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Rafael Gómez Eng, presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2014 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 4 Sesiones, celebradas en los meses de abril, julio y octubre de 2014, así como febrero de 2015.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2014.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2014, por un importe total de \$237.1 millones de pesos.
- Se establecieron diversas Políticas Contables, relativas a la contabilidad de los gastos relacionados con la adquisición de hoteles, los gastos de emisión de deuda y el registro contable de instrumentos derivados.
- Se definieron y recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2014.
- Se llevaron a cabo las labores de supervisión del trabajo realizado por la firma de Auditores.
- 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.

San Pedro Garza García, a 24 de abril de 2015

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

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE PRÁCTICAS E INVERSIONES 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 2014 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 3 Sesiones, celebradas en los meses de abril, julio y agosto de 2014.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con un valor total de inversión de \$384.8 millones de pesos.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación con Operadora México –Parte Relacionada– de los Hoteles México Plaza Silao, México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los hoteles México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, con un valor total de inversión de \$701.6 millones de pesos.
- Se analizó y recomendó al Comité Técnico la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México -Parte Relacionada- en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la sustitución de Starwood por Gestor de Activos Prisma –Parte Relacionada– en la operación del Hotel Aloft Guadalajara.
- Se estudió y recomendó al Comité Técnico la propuesta a la Asamblea de Tenedores relativa a la modificación de la Estructura de Comisiones del Fideicomiso.

San Pedro Garza García, a 24 de abril de 2015



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



## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE NOMINACIONES FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Marcelo Zambrano Lozano, presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2014 no se llevaron a cabo sesiones, en virtud de que no hubo cambios en los Miembros Independientes del Comité Técnico con posterioridad a la Asamblea de Tenedores efectuada en abril de 2014.

San Pedro Garza García, a 24 de abril de 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcelo Zambrano Lozano'.

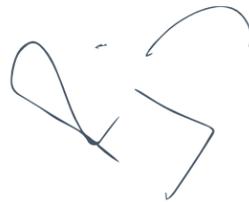
Sr. Marcelo Zambrano Lozano  
Presidente del Comité de Nominaciones  
Fideicomiso F/1616

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS 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 2014 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 2 Sesiones, celebradas en el mes de octubre de 2014, así como febrero de 2015.
- Se supervisó el cumplimiento de los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores en la contratación del Crédito con los Bancos firmado en septiembre de 2014.
- Se revisó el cumplimiento en el Segundo, Tercer y Cuarto Trimestres de 2014 de los Índices Financieros establecidos por la CNBV en la Circular Única de Emisoras de junio de 2014.
- Se verificó el cumplimiento en el Cuarto Trimestre de 2014 de los Índices Financieros requeridos en el Contrato de Crédito firmando con los Bancos en septiembre del mismo año.

San Pedro Garza García, a 24 de abril de 2015



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



## REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES DURANTE EL EJERCICIO CONCLUIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

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 CI BANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE; SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 76, FRACCIÓN XIX, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de abril de 2015.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 76, fracción XIX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su carácter de Administrador del Fideicomiso, se presenta el informe que refleja el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso durante el periodo comprendido del día 1 de enero al día 31 de diciembre de 2014 ("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 24 de abril de 2015.

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. Óscar Eduardo Calvillo Amaya

# ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS 2014

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y sus notas incluidos con anexos en este Reporte Anual; los cuales fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., Auditor Externo.

A continuación se presentan los comentarios y el análisis de la Administración sobre los resultados de la operación. Para el análisis de estos estados financieros, se debe tomar en cuenta que, debido al cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable vs. el 2013.

## INGRESOS

La mezcla de ventas al cierre del 2014 se compone de 31 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 12 hoteles de servicio selecto y 10 de servicio completo.

Al 31 de diciembre de 2014, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 884.3 millones, que representaron un incremento de 335.8% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel es la siguiente: Ps. 325.2 millones ó 36.8% corresponden a hoteles del servicio completo, Ps. 467.1 millones o 52.8% corresponden a hoteles de servicio selecto y Ps. 92.0 millones ó 10.4% provienen de los hoteles de servicio limitado.

INGRESOS POR SEGMENTO	2014		2013	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Servicio Limitado	92.0	10.4%	7.9	3.9%
Servicio Selecto	467.1	52.8%	144.4	71.1%
Servicio Completo	325.2	36.8%	50.7	25.0%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>884.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>202.9</b>	<b>100.0%</b>

Los ingresos totales de Fibra Inn en el 2014 fueron de Ps. 884.3 millones, de los cuales:

- Ps. 832.2 millones ó el 94.1% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 31 propiedades del portafolio al cierre del 2014 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 52.1 millones ó 5.9% de los ingresos totales son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Las variaciones en ingresos por hospedaje e ingresos por arrendamiento de inmuebles reflejan el cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013; en el que anteriormente se registraban ingresos como arrendamiento de inmuebles y en este 2014 se registran ingresos por hospedaje proveniente de la renta de habitaciones y el arrendamiento de inmuebles corresponde a los ingresos por la renta de áreas comunes.

## GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación sumaron Ps. 562.7 millones ó el 63.6% de los ingresos totales en comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2013. Esta variación en los gastos de operación se debió principalmente a un mayor número de hoteles en el portafolio para este 2014. La variación Ps. 535.2 millones es el efecto neto de un mayor gasto de operación debido al incremento en el número de hoteles adquiridos; esto es:

- Un incremento de Ps. 212.9 millones ó 22.4 pp correspondiente a gastos de hospedaje.
- Un incremento de Ps. 124.3 millones ó 10.0 pp correspondiente a gastos de administración.
- Un incremento de Ps. 59.2 millones ó 6.4 pp correspondiente a un mayor gasto en energéticos.
- Un incremento de Ps. 56.0 millones ó 6.2 pp correspondiente a un mayor gasto en regalías.
- Un incremento de Ps. 40.7 millones ó 4.5 pp correspondiente a mayor publicidad y promoción.

## INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)

El NOI alcanzó 321.6 millones de pesos en el 2014, que significa un incremento anual de 83.4% comparado con 175.4 millones en 2013. El margen NOI de este 2014 fue 36.4%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

## GASTOS INDIRECTOS

Durante el 2014 se registró un gasto por la adquisición de hoteles en 2014 por Ps. 64.3 millones y representó el 7.3% de los ingresos totales. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

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

Excluyendo los gastos por la adquisición de los hoteles incorporados durante el 2014, los gastos administrativos sumaron Ps. 52.7 millones y representaron el 6.0% de los ingresos totales. Esto representa una disminución de los gastos indirectos como porcentaje de los ingresos de 6.8 puntos porcentuales comparados contra 2013.

Los gastos relativos a la administración totales de la Fibra fueron Ps. 117.0 millones para el 2014 y representaron el 13.2% de los ingresos totales; los cuales aumentaron 40 puntos base comparados con los Ps. 26.1 millones del 2013, que representaron 12.8%. Esta variación se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales correspondientes a los honorarios del asesor;
- Un decremento de 4.8 puntos porcentuales en los gastos corporativos de administración;

- Al incremento de 7.3 puntos porcentuales en los gastos de adquisición; y
- Un incremento de 0.7 puntos porcentuales en otros gastos.

### UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (EBITDA)

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 204.6 millones para este 2014, que equivale a un 23.1% de margen sobre los ingresos de la Fibra.

### UTILIDAD AJUSTADA ANTES DE IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (EBITDA AJUSTADO)

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles en el 2014, el EBITDA Ajustado fue de 268.9 millones de pesos, equivalente a un crecimiento de 80.1% comparado con el EBITDA Ajustado del 2013. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.4%.

### OTROS CARGOS NO MONETARIOS

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2014 y corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico será de una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2014 se registró una depreciación contable por Ps. 108.3 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del cuarto trimestre de 2013 se incorporó en los resultados contables el cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- en base a la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. En el presente análisis se incorpora para fines de comparación, la depreciación correspondiente en el 2013, la cual fue Ps. 50.6 millones.

### UTILIDAD DE OPERACIÓN (EBIT)

Por tanto, la Utilidad de Operación disminuyó 7.2% al 31 de diciembre de 2014, al registrarse Ps. 77.8 millones ó 8.8% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 83.9 millones del 2013.

### RESULTADO FINANCIERO

Se registraron Ps. 10.8 millones de gastos por intereses neto derivados principalmente de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 0.7 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.4 millones en el 2014 comparado con el ingreso neto de Ps. 58.1 millones en el 2013, derivado de la posición de efectivo proveniente de la oferta pública inicial en 2013 y la ausencia de pasivos financieros en el 2013.

### UTILIDAD NETA

Como resultado, la Utilidad Neta en el 2014 fue de Ps. 66.7 millones. Si se excluyen los gastos de adquisición por 11 hoteles adquiridos durante el 2014, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 131.0 millones ó 14.8% de los ingresos totales.

### FLUJO DE OPERACIÓN (FFO)

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 257.5 millones en 2014, que representó el 29.1% de los ingresos totales; que representó un incremento de 24.2% contra el 2013 cuando se registró Ps. 207.4 millones.

### DISTRIBUCIÓN

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos durante el 2014 por un monto de Ps. 237.1 millones, correspondiente a las distribuciones del primero al cuarto trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de 29.8% comparado con el monto decretado en 2013 por 182.6 millones.

Durante el 2014 las erogaciones pagadas por concepto de reembolso y distribuciones a tenedores de certificados fue de Ps. 224.1 millones. Que incluye el pago de distribuciones del cuarto trimestre del 2013, y del primer al tercer trimestre de 2014.

Esto representó 0.7996 centavos por CBFI en 2014 que equivale a un 13.1% de incremento comparado con los 0.7067 centavos por CBFI en 2013. El cálculo de la distribución por CBFI del primero al tercer trimestre de 2014 se realizó en base a 258,334,218 CBFIs en circulación. Recordemos que al final de 2014 se realizó la distribución sobre una base mayor de 437,019,542 CBFIs después de la suscripción por el aumento de capital, que fue el monto que se utilizó para el cálculo de la distribución del cuarto trimestre de 2014.

Finalmente, el *dividend yield* anual para 2014 fue de 4.9% basado al precio de cierre de 16.40 pesos por CBFI; el cual compara favorablemente con el *dividend yield* de 4.1% alcanzado el año anterior.

## SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 1,106.7 millones de efectivo. A esta fecha, el total de las obligaciones bancarias fue de Ps. 66.0 millones, a una tasa de interés de TIE más 2.5%. La disposición inicial de Ps. 100.0 millones se realizó el 17 de diciembre de 2014, para cumplir con los términos del contrato con los bancos. El 26 de diciembre se cubrió el 100% del importe dispuesto del crédito mediante la contratación de un swap de tasa de interés con los bancos participantes en el crédito, ambos con vencimiento a marzo de 2019.

En relación al crédito bancario, el 1 de octubre de 2014 se firmó el Fideicomiso de Garantía, mediante el cual se realizó la aportación inicial de 16 hoteles con un valor avalúo de Ps. 3,216.7 millones con una garantía fiduciaria y prendaria, más no hipotecaria. El 3 de octubre de 2014 se firmó el Contrato de Prenda, a través del cual se incorporaron las cuentas de los 16 hoteles otorgados en garantía.

Las obligaciones de hacer y no hacer con las instituciones financieras con las que se contrató el crédito bancario se muestran a continuación; las cuales se cumplen cabalmente:

OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER		
		AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Crédito / Valor <sup>1</sup>	Igual o menor a 50%	3.1%
Cobertura Servicio de la Deuda <sup>2</sup>	Igual o mayor a 1.60	20.5
NOI / Deuda <sup>3</sup>	Igual o mayor a 13%	243.6%
Cobertura Mínima <sup>4</sup>	Igual o mayor a 1.20	20.7
Valor Tangible Neto <sup>5</sup>	Mayor al 60%	98.7%
Valor Total Apalancamiento de Activos <sup>6</sup>	Menor o igual a 55%	1.3%

1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.

2) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.

3) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.

4) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).

5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos

6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.

Fibra Inn presenta una razón de 1.3% de loan-to-value al 31 de diciembre de 2014, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 31 de diciembre de 2014 fue de 20.7 veces.

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

## REVISIÓN STATUS ÍNDICES CNBV

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	–
Activos Totales	7,560.5
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>1.3%</b>
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	1,106.7
IVA por Recuperar	247.5
Utilidad Operativa	660.0
Líneas de Crédito	2,300.0
<b>Sub-Total Numerador</b>	<b>4,314.2</b>
Amortización de Intereses	11.8
Amortizaciones de Principal	100.0
Gastos de Capital	40.7
Gastos de Desarrollo	390.0
<b>Sub-Total Denominador</b>	<b>542.5</b>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>8.0</b>

## RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2014 abarca 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.
- Se excluyen los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn, los cuales son: México Plaza Guadalajara Andares, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, Casa Grande Chihuahua y Delicias, los cuatro Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Culiacán, Toluca y Ciudad Juárez. Asimismo se excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

MISMAS TIENDAS ANUAL (22 HOTELES)			
	2014	2013	VARIACIÓN
Ingresos por hospedaje	800.5	752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 p.p
Tarifa	1,016.5	945.6	7.5%
RevPar	605.9	579.4	4.6%

Los ingresos por hospedaje en términos de 22 propiedades comparables alcanzaron 800.5 millones de pesos, esto significa un incremento de 6.4% comparado con los 752.1 millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

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

El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 22 propiedades comparables tuvo un incremento de 4.6% al registrar Ps. 605.9 en el 2014. Esto fue el resultado de un decremento de 1.7 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 59.6%; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.5%, que se ubicó en Ps. 1,016.5 en 2014.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 4.6% se explica como sigue:

Una menor ocupación que muestra:

- Un aumento de 4.2% en el número de cuartos disponibles del 2014 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación prácticamente permanece igual con una ligera variación de 10 puntos base.

El incremento en tarifa promedio de 7.5% vs. 2013 se debe a:

- El beneficio de la reconversión de marca de los hoteles México Plaza que operaron bajo la marca Wyndham Garden en los hoteles de Irapuato, Celaya, León y Silao. Así como, el beneficio de la reconversión de marca del Holiday Inn Monterrey Valle que anteriormente operaba como Wyndham Casa Grande.
- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos nuestros hoteles durante el año, principalmente en Holiday Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn by Hilton in Reynosa, Marriott Puebla y Camino Real Guanajuato.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzó 605.9 pesos, lo que significa un crecimiento de 4.6%, comparado con 2013. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2014, el RevPar hubiera sido de 619.7 pesos equivalente de un crecimiento de 6.9%

## VENTAS TOTALES POR REGIÓN

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 48.6 millones ó 5% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona norte de la República Mexicana, Ps. 305.4 millones ó 35% son ingresos de la zona noreste, Ps. 450.4 millones ó 51% corresponden a las propiedades del Centro y Sur del país y Ps. 80.0 millones ó 9% corresponden a la zona occidental de México.

INGRESOS POR REGIÓN	2014		2013	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	48.6	5%	11.6	6%
Noreste	305.4	35%	93.3	46%
Centro y Sur	450.4	51%	83.5	41%
Oeste	80.0	9%	14.5	7%
<b>Total de ingresos</b>	<b>884.4</b>	<b>100%</b>	<b>202.9</b>	<b>100%</b>

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:  
 Zona Norte.- Chihuahua y Sinaloa  
 Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas  
 Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Distrito Federal, Veracruz y Campeche  
 Zona Oeste.- Jalisco

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria  
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(Informe de los auditores independientes)

**58 Informe de los Auditores Independientes**

**60 Estados consolidados de situación financiera**

**61 Estados consolidados de resultados**

**62 Estados consolidados de utilidad integral**

**63 Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

**64 Estados consolidados de flujos de efectivo**

**65 Notas a los estados financieros consolidados**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo 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, emitidos por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### Responsabilidad de los auditores

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

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

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

### Opinión

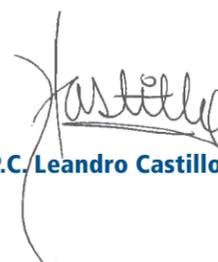
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre

de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad.

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 adjuntos, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, a partir del 26 de diciembre de 2013, el Comité Técnico de la Compañía decidió cambiar la actividad del Fideicomiso, 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. Leandro Castillo Parada**

Monterrey, Nuevo León, México  
31 de marzo de 2015

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

	Nota	2014	2013
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,106,691,219	385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	54,119,620	42,725,455
Impuesto al valor agregado por recuperar		247,489,379	142,821,221
Impuestos por recuperar y otros		8,917,183	7,739,688
Total del activo circulante		1,500,097,429	585,739,828
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	6,041,103,702	4,296,168,118
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	321,886	74,861
Activo intangible y otros activos	10	18,954,965	–
		\$ 7,560,477,982	4,881,982,807
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos		4,025,327	4,856,177
Otras contribuciones por pagar		13,105,012	–
Pasivo por adquisición de inmuebles	9	144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	67,343,389	10,000,159
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	10,700,694	–
Anticipo de clientes		4,783,497	168,057
Total del pasivo circulante		297,914,055	301,863,488
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	4,600,000	–
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	11	2,044,222	2,044,222
Obligaciones bancarias	16	66,029,307	–
Instrumentos financieros derivados	15	893,193	–
Beneficios a los empleados	14	231,428	246,397
Total del pasivo		371,712,205	304,154,107
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	12	6,991,560,906	4,457,967,374
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	33,369,622	14,869,623
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(893,193)	–
Resultados acumulados	12	164,728,442	104,991,703
Total del patrimonio de los fideicomitentes		7,188,765,777	4,577,828,700
		\$ 7,560,477,982	4,881,982,807

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	Notas	2014	2013
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 832,151,025	8,748,822
Arrendamiento de inmuebles	11	52,121,853	166,942,188
Otros ingresos operativos	11	–	27,220,530
Total de ingresos		884,272,878	202,911,540
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	11	217,275,688	4,405,271
Administración	11	135,067,416	10,725,668
Publicidad y promoción	11	41,032,923	334,647
Energéticos		59,977,801	771,014
Mantenimiento	11	44,290,280	7,888,522
Regalías		56,346,815	341,472
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		553,990,923	24,466,594
Utilidad bruta		330,281,955	178,444,946
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		5,694,911	1,865,140
Seguros		2,993,680	1,186,461
Honorarios de asesor	11	26,428,680	11,594,350
Gastos corporativos de administración	11	28,409,360	16,336,927
Depreciación	8	108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	18,499,999	14,869,623
Costos de adquisición de negocios	3 m	64,338,383	–
Otros ingresos, neto		(2,172,226)	(1,866,744)
Total de otros costos y gastos		252,449,381	94,549,137
Utilidad de operación		77,832,574	83,895,809
Gastos (ingresos) por intereses, neto		10,751,057	(41,106,230)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		674,753	(16,966,760)
Gastos (ingresos) financieros		11,425,810	(58,072,990)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		66,406,764	141,968,799
Impuestos a la utilidad	13	247,025	74,861
Utilidad neta consolidada		\$ 66,653,789	142,043,660
Utilidad básica por CBFIs *		0.15	0.55
Utilidad diluida por CBFIs *		0.15	0.54
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	12	437,019,542	258,334,218

\* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDAD INTEGRAL**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013  
(Pesos)

	Nota	2014	2013
Utilidad neta		\$ 66,653,789	142,043,660
Cuenta de utilidad integral			
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(893,193)	—
<b>Total de utilidad integral</b>		<b>\$ 65,760,596</b>	<b>142,043,660</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013  
(Pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Suscripción inicial de patrimonio	12	\$ 20,000	—	—	—	20,000
Patrimonio emitido	12	4,541,783,920	—	—	—	4,541,783,920
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(83,836,546)	—	—	(37,051,957)	(120,888,503)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d	—	14,869,623	—	—	14,869,623
Utilidad integral		—	—	—	142,043,660	142,043,660
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>		<b>4,457,967,374</b>	<b>14,869,623</b>	<b>—</b>	<b>104,991,703</b>	<b>4,577,828,700</b>
Patrimonio emitido	12	2,750,810,570	—	—	—	2,750,810,570
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(217,217,038)	—	—	(6,917,050)	(224,134,088)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d	—	18,499,999	—	—	18,499,999
Utilidad integral		—	—	(893,193)	66,653,789	65,760,596
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>		<b>\$ 6,991,560,906</b>	<b>33,369,622</b>	<b>(893,193)</b>	<b>164,728,442</b>	<b>7,188,765,777</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 (Pesos)

	Nota	2014	2013
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos consolidada		\$ 66,406,764	141,968,799
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciación	8	108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	11 d	18,499,999	14,869,623
<b>Actividades de operación</b>		<b>193,163,357</b>	<b>207,401,802</b>
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	(77,243,800)	(6,813,723)
Partes relacionadas	11	45,949,065	(30,661,074)
Incremento en impuestos por recuperar		(104,668,158)	(150,560,909)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		45,746,732	291,863,329
Incremento en otras contribuciones por pagar		13,105,012	–
Beneficios a empleados	14	(14,969)	246,397
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>		<b>116,037,239</b>	<b>311,475,822</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(1,984,037,279)	(4,346,731,498)
Adquisiciones de activos intangibles	10	(18,954,965)	–
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(2,002,992,244)</b>	<b>(4,346,731,498)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos recibidos	16	1,000,000,000	–
Prestamos pagados	16	(900,000,000)	–
Comisiones bancarias relacionadas al préstamo	16	(18,669,999)	–
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	12	2,750,810,570	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	12	(224,134,088)	(120,888,503)
<b>Flujo neto generado por actividades de financiamiento</b>		<b>2,608,006,483</b>	<b>4,420,895,417</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>			
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo del periodo		721,051,478	385,639,741
Efectivo al inicio del periodo	5	385,639,741	–
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>5</b>	<b>\$ 1,106,691,219</b>	<b>385,639,741</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo 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 Subsidiaria (“Fibra INN” o el “Fideicomiso”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra INN, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

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

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

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

- Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por asesoría en adquisición y desarrollo. Esta eliminación será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad al 17 de octubre de 2014. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.
- Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de gestión hotelera). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 10 años.

- iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra INN, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra INN, S.A.P.I. de C.V.
- iv. 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.

#### Eventos relevantes–

1. 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 actividad 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 actividad de Fibra INN, se cumple 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 decidió implementar los siguientes cambios en su actividad:

- a) A partir del 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien 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) A partir del 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) A partir del 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 que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es 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. El 9 de septiembre de 2014 el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por \$2,300,000,000 de pesos, para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Al 31 de diciembre de 2014 el monto de lo dispuesto asciende a \$100,000,000.
3. El 21 de noviembre de 2014, Fibra INN concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs, a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162,385.

## 2. AUTORIZACIÓN Y BASES DE PRESENTACIÓN–

### Autorización–

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2015, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

### Bases de presentación –

#### a. Declaración de cumplimiento

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

#### b. Bases de medición

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

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

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

#### c. Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

#### e. Estado de resultados y de utilidad integral

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

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

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

#### f. Estado de flujos de efectivo

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

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES—

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

#### a. Instrumentos financieros—

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

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

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

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

##### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

##### Activos financieros

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

##### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

##### Deterioro del valor de los activos financieros

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

##### Instrumentos de patrimonio

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

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

##### Pasivos financieros

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

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

#### b. *Propiedades, mobiliario y equipo*

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

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

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

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

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

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

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

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

	Años
Edificios	66
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	12
Maquinaria y equipo	14

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

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

#### c. *Activos intangibles*

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen vidas útiles definidas, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo que no ha comenzado a amortizarse debido a que se encuentra en etapa de desarrollo. Los otros activos intangibles incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

#### d. *Deterioro de activos de larga duración*

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

una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

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

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, Fibra INN no reconoció pérdidas por deterioro.

#### **e. Provisiones–**

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

#### **f. Beneficios a los empleados–**

##### *i. Planes de beneficios definidos–*

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

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

##### *ii. Beneficios por terminación–*

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

##### *iii. Beneficios a corto plazo–*

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

#### **g. Reconocimiento de ingresos–**

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

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

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

#### **h. Impuestos a la utilidad–**

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

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

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

#### **i. Transacciones en moneda extranjera–**

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

#### **j. Pagos basados en patrimonio–**

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

#### **k. Utilidad básica y diluida por CBFIs–**

La utilidad básica se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al total de 437,019,542 CBFIs en circulación, los 3,000,000 de CBFIs correspondiente a la compensación basada en patrimonio (ver nota 11d) sujeto a emitirse si se cumplan ciertas condiciones establecidos para ciertos ejecutivos elegibles.

#### **l. 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. El Fideicomiso está involucrado 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.

#### **m. Combinaciones de negocios–**

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

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

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

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

##### **a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables–**

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

##### **Clasificación de arrendamientos–**

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

##### **Combinaciones de negocios o adquisición de activos–**

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

##### **Impuestos a la utilidad–**

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

##### **b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación–**

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

##### **Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo–**

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del período 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–

	2014	2013
Efectivo en bancos	\$ 222,237,925	11,119,534
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	884,453,294	374,520,207
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 1,106,691,219</b>	<b>385,639,741</b>

El artículo 187 de la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2014 y 2013, el Fideicomiso invirtió en bonos gubernamentales.

## 6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR –

	2014	2013
Cientes por servicios hoteleros	\$ 70,482,980	4,241,667
Otras cuentas por cobrar	12,397,048	2,572,056
	<b>\$ 82,880,028</b>	<b>6,813,723</b>

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar:

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

## 7. PORTAFOLIO DE HOTELES

#### 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 <sup>(1)</sup>	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
		<b>\$ 1,773,820,515</b>

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

A la fecha de contribución, los activos contribuidos por hotel se presentan a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Hampton Inn Galerías Monterrey	\$ 13,893,209	199,734,470	8,663,641	222,291,320
Hampton Inn Querétaro	40,175,185	157,915,489	16,692,291	214,782,965
Hampton Inn Saltillo	18,046,325	257,772,517	12,922,387	288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	46,023,731	202,317,316	11,746,587	260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	24,617,320	289,630,322	21,763,770	336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	15,170,440	155,158,511	12,047,324	182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,247,872	29,182,592	10,184,102	41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	16,464,555	197,742,391	13,708,168	227,915,114
<b>Total</b>	<b>\$ 176,638,637</b>	<b>1,489,453,608</b>	<b>107,728,270</b>	<b>1,773,820,515</b>

#### 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
<b>Total</b>	<b>\$ 936,274,340</b>

A la fecha de adquisición, los activos adquiridos por hotel se presentan a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$ 39,590,545	87,076,412	9,088,443	135,755,400
Holiday Inn Express Toluca	13,728,761	59,369,864	2,901,375	76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG	86,312,493	92,552,784	8,072,163	186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	25,610,036	110,016,317	4,355,147	139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle	54,970,771	134,243,923	14,785,306	204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria	38,062,865	140,807,879	14,729,256	193,600,000
<b>Total</b>	<b>\$ 258,275,471</b>	<b>624,067,179</b>	<b>53,931,690</b>	<b>936,274,340</b>

#### Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI

En adición, en el año 2013 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
<b>Total</b>	<b>\$ 1,363,333,843</b>

Los activos adquiridos por hotel durante 2013 se presentan a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Camino Real Guanajuato	\$ 46,000,000	172,790,239	11,209,761	230,000,000
Marriott Puebla	107,699,340	255,536,689	7,097,814	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán	95,250,000	264,263,305	21,486,695	381,000,000
Wyndham Garden Irapuato	23,250,000	64,931,055	4,818,945	93,000,000
México Plaza Celaya	34,750,000	98,711,455	5,538,545	139,000,000
México Plaza León	37,500,000	105,432,684	7,067,316	150,000,000
<b>Total</b>	<b>\$ 344,449,340</b>	<b>961,665,427</b>	<b>57,219,076</b>	<b>1,363,333,843</b>

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

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

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Aloft Guadalajara (1)	31 de marzo 2014	\$ 257,500,000
Holiday Inn Altamira	28 de abril 2014	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	29 de abril 2014	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	5 de diciembre 2014	105,500,000
Casa Grande, Delicias	5 de diciembre 2014	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	21 de noviembre 2014	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	16 de diciembre 2014	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	21 de noviembre 2014	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16 de diciembre 2014	66,000,000
Crowne Plaza, Monterrey	10 de diciembre 2014	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	1 de diciembre 2014	183,000,000
<b>Total</b>		<b>\$ 1,424,223,325</b>

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

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Aloft Guadalajara (1)	\$ 16,099,719	204,037,169	37,363,112	257,500,000
Holiday Inn, Altamira	28,255,000	75,193,009	9,571,991	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	22,000,000	47,925,609	12,074,391	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	26,375,000	70,824,721	8,300,279	105,500,000
Casa Grande, Delicias	17,816,581	46,398,258	7,051,486	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	15,250,000	35,415,932	10,334,068	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	18,250,000	48,823,258	5,926,742	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	19,687,000	34,526,124	6,723,876	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16,500,000	37,753,981	11,746,019	66,000,000
Crowne Plaza Aeropuerto, Monterrey	87,750,000	221,026,952	42,223,048	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	45,750,000	121,705,799	15,544,201	183,000,000
<b>Total</b>	<b>\$ 313,733,300</b>	<b>943,630,812</b>	<b>166,859,213</b>	<b>1,424,223,325</b>

(1) Fibra INN realizó un anticipo de \$37,500,000 por concepto de prima de desempeño, la cual será calculada en el tercer año de operación del hotel en función a fórmulas determinadas en el contrato de adquisición. El Fideicomiso ha asignado el pago como parte de la inversión de la adquisición, debido a que considera alta la posibilidad de que el desempeño del hotel se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.

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

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad neta de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron \$54,486,763 y \$10,791,629, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

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

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2014 fueron \$64,338,383 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

## 8. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

	2014	2013
Terrenos	\$ 1,093,096,746	779,363,447
Edificios	4,240,395,273	3,078,533,989
Componentes de edificios	271,870,304	173,272,063
Maquinaria y equipo	183,622,497	100,195,146
Mobiliario y equipo	220,285,426	118,768,630
	6,009,270,246	4,250,133,275
Menos depreciación acumulada	(158,819,974)	(50,563,380)
	5,850,450,272	4,199,569,895
Construcciones en proceso	190,653,430	96,598,223
	\$ 6,041,103,702	4,296,168,118

Las construcciones en proceso están principalmente relacionadas a tres hoteles en desarrollo que se esperan concluir durante 2015.

El costo de las propiedades incluye \$11,146,717 de costos de intereses capitalizados durante 2014.

El movimiento durante los ejercicios de 2014 y 2013 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico	Saldos al 1 de enero de 2014	Adiciones	Saldos al 31 de diciembre de 2014
Terrenos	\$ 779,363,447	313,733,299	1,093,096,746
Edificios	3,078,533,989	1,161,861,284	4,240,395,273
Componentes de edificio	173,272,063	98,598,241	271,870,304
Maquinaria y equipo	100,195,146	83,427,351	183,622,497
Mobiliario y equipo	118,768,630	101,516,796	220,285,426
Construcciones en proceso	96,598,223	94,055,207	190,653,430
	\$ 4,346,731,498	1,853,192,178	6,199,923,676

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 portfolio inicial, incluye la inversión por las adquisiciones de inmuebles mencionados en la nota 7 por \$2,710,094,855 más gastos de escrituración por \$112,624,413.

#### Depreciación acumulada–

	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013	Gasto por depreciación 2014	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014
Edificios	\$ 22,821,164	51,058,539	73,879,703
Componentes de edificio	17,288,720	34,648,700	51,937,420
Maquinaria y equipo	4,969,495	11,415,490	16,384,985
Mobiliario y equipo	5,484,001	11,133,865	16,617,866
	\$ 50,563,380	108,256,594	158,819,974

Al 31 de diciembre de 2014, existen 16 inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias mencionadas en la nota 16.

#### 9. PASIVO POR ADQUISICIÓN DE INMUEBLES –

Al 31 de diciembre de 2014 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con las adquisiciones de dos hoteles que se integran como sigue:

México Plaza Andares	\$ 114,960,000
Microtel Toluca	29,694,899
	\$ 144,654,899

Los pasivos por adquisición de hoteles que existían al 31 de diciembre de 2013 correspondientes a los hoteles Holiday Inn Puebla La Noria, Wyndham Garden Irapuato, México Plaza Celaya y México Plaza León, fueron liquidados en los meses de enero, febrero, abril y octubre de 2014.

#### 10. ACTIVOS INTANGIBLES–

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como sigue:

	2014	2013
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 8,550,233	–
Anticipos de software	10,404,732	–
	18,954,965	–
Menos amortización acumulada	–	–
	\$ 18,954,965	–

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

#### 11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

##### a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos <sup>(1)</sup>	\$ 83,350,302	83,764,070
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal <sup>(2)</sup>	226,522,493	3,962,380
Ingresos por arrendamiento de inmuebles y otros ingresos operativos <sup>(3)</sup>	\$ –	193,565,436
Ingresos por hospedaje	2,117,383	–
Ingresos por arrendamiento de inmuebles <sup>(4)</sup>	44,928,110	597,282

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

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (éstas dos últimas entidades solo prestaron servicios en el ejercicio 2014), como se menciona en la nota 1 (ii y iii).

(3) Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. hasta el 25 de diciembre de 2013.

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

##### b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2014	2013
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 27,905,738	708,700
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	11,720,108	25,512,842
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	5,682,982	16,454,394
Fideicomiso 1765 <sup>(2)</sup>	3,968,705	–
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.	2,990,716	–
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	1,790,593	–
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	22,341	29,519
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.	18,437	–
	54,099,620	42,705,455
Cuenta por cobrar a fideicomitente Asesor de Activos Prisma, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup>	20,000	20,000
	\$ 54,119,620	42,725,455

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

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

(3) 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:**

	2014	2013
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	\$ 29,068,699	800,000
Fideicomiso F/1765 (2)	11,962,509	166,990
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	9,369,886	5,003,879
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (4)	8,052,149	3,747,779
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)	6,116,254	–
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.	3,502,775	13,053
Hotelería Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (4)	887,190	1,410,077
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)	420,266	–
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V.	7,883	–
Prisma Norte, S.A. de C.V.	–	902,603
	69,387,611	12,044,381
Menos: Porción circulante del pasivo	(67,343,389)	(10,000,159)
Por pagar a largo plazo	\$ 2,044,222	2,044,222

- (1) Servicios de asesoría por administración de activos y por adquisiciones y desarrollos de nuevas inversiones.  
 (2) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.  
 (3) Servicios de gestión hotelera y hasta el mes de marzo del 2014, servicios administrativos de personal.  
 (4) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.  
 (5) Servicios de nómina. Adicionalmente existe un pasivo a largo plazo por \$2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales de 2014 y 2013 respectivamente.

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

	2014	2013
Beneficios de corto plazo	\$ 24,610,635	16,794,003
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	18,499,999	14,869,623
	\$ 43,110,634	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 (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones". El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de \$18,499,999 y \$14,869,623 en 2014 y 2013, respectivamente, por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

**e. Operaciones con la administración y familiares cercanos**

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

**12. PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES–**

**Aportaciones y contribuciones–**

- a.** El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b.** Con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una Oferta Pública Inicial (OPI) de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) ascendió a \$4,834,683,033 ofreciendo 261,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.50 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 que representaron 95,882,190 CBFIs.

- c.** El 21 de noviembre de 2014, Fibra Inn concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs a un precio de suscripción de \$15.85 para un total de \$2,832,162,385.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 437,019,542 y 258,334,218, respectivamente. A estas mismas fechas existen 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan \$55,500,000.

**Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados–**

- 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 fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$1,272,100, con valor de \$0.0049 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo 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 fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$48,993,603 con valor de \$0.1897 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo 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 fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$33,570,843 con valor de \$0.1300 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 19 de noviembre de 2013.
- d.** Con fecha del 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$6,917,050 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de marzo de 2014.
- e.** Con fecha del 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,699,426 con valor de 0.0220 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$53,274,203 con valor de 0.2062 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de mayo de 2014.

- f. Con fecha del 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$43,481,154 con valor de 0.1683 por CBFi. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 11 de agosto de 2014.
- g. Con fecha del 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$59,998,606 con valor de 0.2323 por CBFi. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 10 de noviembre de 2014.

#### Emisión de CBFIs–

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio	Patrimonio
<b>2013</b>		
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)
<b>Total emisión CBFIs en 2013</b>		<b>\$ 4,541,783,920</b>
<b>2014</b>		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	2,832,162,385
Gastos de emisión		(81,351,815)
<b>Total emisión CBFIs en 2014</b>		<b>\$ 2,750,810,570</b>

#### Reservas –

##### Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio–

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones”, el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 11 d.

##### Reserva de efecto de valuación de instrumentos financieros

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés relacionado con transacciones de cobertura que aún no han tenido lugar.

## 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD–

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley de ISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014, los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, mismos que sustentan características iguales que la ley anterior.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR y al IETU (hasta el 2013).

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 (hasta el 2013).

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

	2014	2013
ISR diferido	\$ 247,025	74,861

#### b. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los conceptos que integran el impuesto sobre la renta diferido son los siguientes:

	2014	2013
Propiedades, mobiliario y equipo	\$ 1,056	942
Provisiones	251,402	–
Beneficio a los empleados	69,428	73,919
	\$ 321,886	74,861

## 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS–

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

### a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2014	2013
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 246,397	127,721
Costo laboral del servicio actual	63,039	150,209
Beneficios pagados	(51,767)	–
Pasivo inicial asumido	(29,589)	–
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	3,348	(31,533)
<b>Pasivo neto proyectado</b>	<b>\$ 231,428</b>	<b>246,397</b>

### b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2014	2013
Costo neto del periodo:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 45,123	24,399
Intereses sobre la obligación	17,916	125,810
<b>Costo neto del periodo</b>	<b>\$ 63,039</b>	<b>150,209</b>

## 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS–

### Clases de instrumentos financieros–

	2014	2013
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,106,691,219	385,639,741
Cientes y otras cuentas por cobrar	82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54,119,620	42,725,455
<b>Pasivos financieros:</b>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos	4,025,327	4,856,177
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	69,387,611	12,044,381
Anticipos de clientes	4,783,497	168,057
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	15,300,694	–
Obligaciones bancarias	66,029,307	–
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	893,193	–

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

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

El saldo de obligaciones bancarias por \$66,029,307, neto de los gastos del crédito por \$33,970,693, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2014 de la línea de crédito.

### Instrumento financiero derivado

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

Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable Pasivo	
			2014	2013
Varios (1)	\$ 100,000,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE + 2.50	\$ (893,193)	–

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank

### Jerarquía de valor razonable

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

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>31 de diciembre de 2014</b>				
Pasivos financieros derivados	\$ –	893,193	–	893,193
<b>31 de diciembre de 2013</b>				
Pasivos financieros derivados	\$ –	–	–	–

## Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de \$66,029,307, neta de los gastos del crédito por \$33,970,693, y representó 1.3% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y 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 riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

## Administración del riesgo de mercado

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

## Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido tiene contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

## 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 2014 y 2013 es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	529,449	153,382
Pasivos financieros	92,711	186,070
Posición financiera (larga) corta	(436,739)	32,688

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

	2014	2013
Dólar estadounidense	14.7348	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 2014, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$436,739.

TC	Saldos (MXN)	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ \$1 USD	\$ 6,871,996	\$ 436,739
Sin cambio	\$ 6,435,257	—
– \$1 USD	\$ 5,998,518	\$ (436,739)

## Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos 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 periodos de pago al 31 de diciembre de 2014:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 53,301,237	
Acreedores diversos	4,025,327	
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,654,899	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	67,343,389	2,044,222
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	10,700,694	4,600,000
Anticipos de clientes	4,783,497	–
Obligaciones bancarias	–	66,029,307
	\$ 284,809,043	72,673,529

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

	Menos de 1 año	1–2 años	2–3 años	3–4 años	4–5 años	5+ años
<b>31 de diciembre de 2014</b>						
Instrumentos con tasa de interés variable	\$ 5,802,000	5,802,000	5,885,333	6,343,667	101,092,000	–
	\$ 5,802,000	5,802,000	5,885,333	6,343,667	101,092,000	–

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

## 16. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por obligaciones bancarias se integra como sigue:

Línea de crédito ejercido	\$ 100,000,000
Menos gastos	33,970,693
	\$ 66,029,307

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

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2014 existen comisiones bancarias por pagar por \$15,300,694 de las cuales \$4,600,000 se presentan a largo plazo.

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

## 17. COMPROMISOS–

### a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

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

Año	Total
Menos de un año	\$ 27,781,200
De uno a 5 años	111,124,800
Más de 5 años	416,718,000
	\$ 555,624,000

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

#### b. Franquicias

Fibra INN tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$ 95,934,727 al 31 de diciembre de 2014.

#### c. Litigios

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

#### d. Contingencias fiscales

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

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

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

### 18. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO—

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

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

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

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

2014	Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$ 294,303,171	411,566,382	78,590,078	47,691,394	832,151,025
Ingresos por arrendamiento	11,058,867	38,799,875	1,403,702	859,409	52,121,853
Otros ingresos operativos	—	—	—	—	—
Utilidad bruta	119,244,237	166,986,889	26,827,764	17,223,065	330,281,955
Propiedades, mobiliario y equipo	1,793,333,136	2,844,231,725	854,114,817	549,424,024	6,041,103,702
Depreciación contable	33,049,930	57,911,481	12,377,259	4,917,924	108,256,594

2013	Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$ 1,980,292	5,805,374	773,943	189,213	8,748,822
Ingresos por arrendamiento	78,984,409	67,135,872	10,517,280	10,304,627	166,942,188
Otros ingresos operativos	12,354,536	10,560,227	3,229,850	1,075,917	27,220,530
Utilidad bruta	82,812,170	72,786,030	12,944,365	9,902,381	178,444,946
Propiedades, mobiliario y equipo	1,284,720,332	2,457,858,447	370,369,582	182,919,757	4,296,168,118
Depreciación contable	22,803,588	21,165,780	4,355,830	2,238,181	50,563,380

### 19. HECHOS POSTERIORES—

El 26 de febrero de 2015 Fibra INN informó sobre la distribución de efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014 mismo que se efectuó mediante un pago en efectivo el 6 de marzo de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$74,615,156 con un factor de 0.1707 por CBFi en circulación.

### 20. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES—

Fibra INN adoptó las siguientes IFRS nuevas y revisadas en vigor a partir de 2014, así como diversas normas efectivas en periodos futuros pero que decidió adoptar de manera anticipada:

- Modificaciones a la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados,
- Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros
- Modificaciones a la IAS 36, Deterioro de activos
- Modificaciones a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición
- IFRIC 21, Tarifas
- Modificaciones a la IAS 19, Beneficios a los empleados
- Ciclo de mejoras anuales 2010–2012
- Ciclo de mejoras anuales 2011–2013
- Ciclo de mejoras anuales 2012–2014
- Modificaciones a la IAS 16, Propiedad, planta y equipo y IAS 38 Activos Intangibles
- Enmiendas a la IAS 1, Iniciativa de Revelaciones

Fibra INN no tuvo impactos significativos en sus estados financieros consolidados derivados de la adopción anticipada de estas nuevas normas, mejoras y modificaciones.

#### **Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas**

Por otra parte, Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2014.

#### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

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

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

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

#### **IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes**

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

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

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

## INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

### RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

#### **En Monterrey, México:**

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

#### **En Nueva York, NY:**

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

#### **Oficinas Corporativas**

Fibra Inn  
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](http://www.fibrainn.mx)

#### **Audidores 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](http://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/](http://www.db.com/mexico/)

#### **Representante Común**

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



#### **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

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 2014 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 de control de Fibra Inn.



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](http://www.fibrainn.mx)