

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA
Notas Condensadas a los Estados Financieros Consolidados
Por el Trimestre concluido el 31 de diciembre de 2014
(Miles de pesos)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

El Fideicomiso F/1616 de Deutsche Bank México, S.A., (“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 México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

La entidad Administradora de Activos Fibra INN, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 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:

- i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.
- ii. Contrato de 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.

Integración del Portafolio-

Portafolio contribuido-

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

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

<u>Propiedades</u>	<u>CBFIs (1)</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	\$ 222,291
Hampton Inn Querétaro	11,609,890	214,783
Hampton Inn Saltillo	15,607,634	288,741
Holiday Inn Express Saltillo	14,058,791	260,088
Holiday Inn Express Toluca	18,162,779	336,011
Holiday Inn Express Juárez	9,858,177	182,376
Hampton Inn Reynosa	2,249,436	41,615
Holiday Inn Express Monterrey	12,319,736	<u>227,915</u>
		\$ <u>1,773,820</u>

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

Cartera de adquisición

Las propiedades que conforman la cartera de adquisición se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$ 135,755
Holiday Inn Express Toluca	76,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG	186,937
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	139,982
Holiday Inn Monterrey Valle	204,000
Holiday Inn Puebla La Noria	<u>193,600</u>
	\$ <u>936,274</u>

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI

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

<u>Propiedades</u>	<u>Valor de adquisición</u>
Camino Real Guanajuato	\$ 230,000
Marriott Puebla	370,334
Holiday Inn Coyoacán	381,000
Wyndham Garden Irapuato	93,000
México Plaza Celaya	139,000
México Plaza León	150,000
México Plaza Silao	80,000
Holiday Inn Altamira	113,020
Aloft Guadalajara	220,000

Casa Grande Chihuahua	105,500
Casa Grande Delicias	71,300
Crowne Plaza Monterrey	351,000
Microtel Inn Suites by Wyndham Ciudad Juárez	61,000
Microtel Inn Suites by Wyndham Chihuahua	73,000
Microtel Inn Suites by Wyndham Culiacán	55,000
Microtel Inn Suites by Wyndham Toluca	66,000
México Plaza Andares Guadalajara	183,000
	2,742,154

Eventos relevantes-

- a) El 14 de enero de 2014, los órganos internos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso autorizaron el desarrollo del hotel Courtyard en Saltillo, Coahuila, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriot International. La inversión total de este desarrollo será de \$198,000 que se componen de construcción del inmueble, inversión de terreno, capital de trabajo y gastos relacionados con la adquisición.
- b) El 16 de enero de 2014, el Fideicomiso obtuvo una línea de crédito equivalente a \$300,000 la cual será destinada a la adquisición y construcción de hoteles. El vencimiento de este crédito es de 180 días a partir de su fecha de adquisición y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- c) El 10 de marzo de 2014, Fibra INN obtuvo una línea de crédito equivalente a \$500,000 la cual será destinada al pago de los contratos vinculantes para la adquisición de los hoteles Aloft Guadalajara y Hotel Mexico plaza Celaya. El vencimiento de este crédito es el 14 de agosto de 2014 y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- d) El 2 de abril de 2014, el Fideicomiso realizó la compra del Hotel Aloft Guadalajara Las Américas por un precio de \$220,000 excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Este monto fue pagado con \$41,200 remanentes de la oferta pública inicial y el resto con el uso de una línea de crédito contratada con una institución financiera.
- e) El 3 de abril de 2014, los órganos internos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso autorizaron el desarrollo del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriot en Ciudad del Carmen, Campeche, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriot International. La inversión total de este desarrollo será de \$188,900 que se componen de construcción del inmueble, inversión de terreno, capital de trabajo y gastos relacionados con el desarrollo.
- f) El 5 de mayo de 2014, el Fideicomiso adquirió el Hotel México Plaza Silao en el estado de Guanajuato, el cual se convertirá a la marca Wyndham Garden. El precio de compra fue de \$80,000 más \$11,200 destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizó con recursos provenientes de una línea de crédito contratada con una institución financiera.
- g) El 18 de junio de 2014, el Fideicomiso concluyó la construcción de habitaciones adicionales en sus propiedades con una inversión de \$118,800 en sus hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma y Holiday Inn Express Playa del Carmen.
- h) El 3 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo para la adquisición de 6 hoteles con un total de 667 cuartos bajo las marcas Casa Grande y Microtel Inn & Suites by Wyndham. El monto pactado para adquirir estos hoteles es de \$431,800 más \$48,800 que serán destinados para pagar impuestos y gastos de adquisición.
- i) El 5 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo para adquirir el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto en el estado de Nuevo León. El precio de compra fue de \$351,000 más \$33,800 destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición y la adecuación de 28 habitaciones.

- j) El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de un crédito bancario por \$2,300,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Esta deuda bancaria 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.
- k) El 15 de octubre de 2014, el Fideicomiso concluyó la construcción de habitaciones adicionales y la ampliación de sus propiedades con una inversión de \$143,000 en sus hoteles Camino Real Guanajuato y Marriot Puebla.
- l) El 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso anunció la suscripción de CBFIs exclusivamente para tenedores de Fibra INN. El monto de la oferta global fue por \$2,832,162 por concepto de 178,685,324 CBFIs a un precio de \$15.85 por CBFi. Al 31 de diciembre de 2014, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 437,019,542.
- m) El 10 de noviembre de 2014, el Fideicomiso firmó una carta de intención con Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. para desarrollar 10 hoteles en diversas plazas del país durante los próximos 2 años.
- n) El 21 de noviembre de 2014, el Fideicomiso realizó la compra de dos hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán y Ciudad Juárez. El monto pagado para adquirir estos hoteles fue de \$55,000 y \$61,000 respectivamente, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. El monto total se pagó con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs realizada en octubre.
- o) El 2 de diciembre de 2014, el Fideicomiso firmó un contrato de compra-venta privado para la adquisición del hotel México Plaza Guadalajara Andares en el estado de Jalisco. El precio de compra fue de \$183,000 más \$24,700 destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición e inversiones para la conversión de marca.
- p) El 11 de diciembre de 2014, el Fideicomiso finiquitó la compra del hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. El acuerdo de compra de este hotel se anunció el pasado 5 de septiembre de 2014.
- q) El 15 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó la compra de dos hoteles Casa Grande en Chihuahua y Delicias. El monto pagado para adquirir estos hoteles fue de \$105,500 y \$71,300 respectivamente, excluyendo \$10,500 y \$6,500 para pagar impuestos y gastos de adquisición respectivamente y \$9,200 por el cambio de marca para la propiedad en Chihuahua. El monto total se pagó con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs realizada en octubre.
- r) El 17 de diciembre de 2014, el Fideicomiso realizó la compra de dos hoteles Microtel Inn Suites & Suites by Wyndham. El monto pagado para adquirir estos hoteles fue de \$73,000 y \$66,000 respectivamente, excluyendo \$6,300 y \$5,800 para pagar impuestos y gastos de adquisición respectivamente. El monto total se pagó con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs realizada en octubre.

(2) AUTORIZACIÓN Y BASES DE PRESENTACIÓN-

Autorización-

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero 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 conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(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 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 esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

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

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

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

(e) Estado de resultados

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

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

(f) Estado de flujos de efectivo

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

(3) RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-

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

a) Instrumentos financieros-

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

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso,

en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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

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

Activos financieros

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso 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 la Compañía 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 remanente de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado de acuerdo con lo que presente el Fideicomiso. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

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

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

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

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

c) Deterioro de activos de larga duración-

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

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

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

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

d) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

e) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

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

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

ii. Beneficios por terminación-

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

iii. Beneficios a corto plazo-

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

f) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones, las rentas de inmuebles y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

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.

g) Impuestos a la utilidad-

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

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

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

h) Transacciones en moneda extranjera-

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

i) 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.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. A la fecha de reporte, la Compañía no ha reconocido crédito mercantil en sus estados financieros consolidados.

(4) JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN-

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

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

Clasificación de arrendamientos-

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

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios. Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto en el reconocimiento inicial como en el tratamiento subsecuente.

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

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

Impuestos a la utilidad-

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

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

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

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

Deterioro de activos de larga duración-

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

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

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

Planes de beneficios definidos-

Fibra INN utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las

hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO-

Efectivo en bancos	\$	224,228
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		<u>884,453</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$	<u>1,108,681</u>

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

(6) CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR-

Cientes por servicios hoteleros	\$	86,203
Otras cuentas por cobrar		<u>20,666</u>
	\$	<u>106,869</u>

(7) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

Terrenos	\$	1,093,097
Edificios		4,241,066
Componentes de edificios		271,870
Maquinaria y equipo		183,720
Mobiliario y equipo		<u>220,190</u>
		6,009,943
Menos depreciación acumulada		<u>158,819</u>
		5,851,124
Construcciones en proceso		<u>229,411</u>
Total	\$	<u>6,080,535</u>

(8) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-

Aportaciones y contribuciones-

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) asciende a \$4,834,683 ofreciendo 261,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.5 pesos 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 y representando 95,882,190 CBFIs, como se menciona en la nota 1.

- c. Como se menciona en la nota 1, con fecha al 22 de octubre de 2014, el Fideicomiso llevó a cabo una suscripción privada de CBFIs. El monto de la oferta global fue de 178,685,324 CBFIs a un precio de \$15.85.

Distribuciones-

- a. En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo por parte del Comité Técnico por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo realizado el 12 de marzo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$6,917 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$54,764 con valor de 0.2120 por CBFI.
- b. En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo por parte del Comité Técnico por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2014 mediante un pago en efectivo realizado el 12 de mayo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$5,699 con valor de 0.0220 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de \$53,274 con valor de 0.2062 por CBFI.
- c. En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2014 mediante un pago en efectivo el 11 agosto de 2014, por un importe de \$43,481 con valor de 0.1683 por CBFI.
- d. En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2014 mediante un pago en efectivo el 10 de noviembre de 2014, por un importe de \$59,999 con valor de .2322 por CBFI.

(9) ADQUISICIONES DE HOTELES

Fibra INN determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2014 se contabilizaron como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se han llevado 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.

El valor razonable de los activos netos adquiridos, se presentan a continuación:

Negocio adquirido	Actividad principal	Fecha de adquisición	Valor razonable
Aloft Guadalajara	Operación hotelera	2 de abril de 2014	<u>\$ 220,000</u>
Holiday Inn Altamira	Operación hotelera	31 de marzo de 2014	<u>\$ 113,020</u>
Hotel México Plaza Aeropuerto, Silao	Operación hotelera	5 de mayo de 2014	<u>\$ 80,000</u>
Hotel Casa Grande, Chihuahua	Operación hotelera	15 de diciembre de 2014	<u>\$ 105,500</u>
Hotel Casa Grande, Delicias	Operación hotelera	15 de diciembre de 2014	<u>\$ 71,300</u>
Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	Operación hotelera	21 de noviembre de 2014	<u>\$ 61,000</u>
Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham, Chihuahua	Operación hotelera	17 de diciembre de 2014	<u>\$ 73,000</u>
Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham, Culiacán	Operación hotelera	21 de noviembre de 2014	<u>\$ 55,000</u>



Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham, Toluca	Operación hotelera	17 de diciembre de 2014	<u>\$ 66,000</u>
Hotel Crowne Plaza, Monterrey	Operación hotelera	5 de septiembre de 2014	<u>\$ 351,000</u>
Hotel México Plaza Andares, Guadalajara	Operación hotelera	2 de diciembre de 2014	<u>\$ 183,000</u>

Fibra INN no ha reconocido ningún crédito mercantil derivado de las adquisiciones de hoteles efectuadas durante el periodo de reporte.