



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados

Por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015

(Miles de pesos)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

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

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

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

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

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados no auditados 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 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados 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.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2015 y por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2015 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra INN, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados 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 condensados no auditados.

(d) Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados no auditados fueron autorizados para su emisión el 14 de octubre 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.

(e) Estado de resultados

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado no auditado fueron clasificados atendiendo 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.

(g) Estacionalidad

El sector hotelero en el que opera Fibra INN está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros de negocios, que pueden impactar los repartos de dividendos a los tenedores de CBFIs, principalmente determinadas por variables como disponibilidad de habitaciones, tasas de ocupación y tarifas promedio.

Por lo tanto, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, aunado a las adquisiciones y aportaciones de propiedades que pudieran concretarse en cada periodo y a los riesgos relacionados con la industria de bienes raíces.

(3) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO-

	Al 30 de septiembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Efectivo en bancos	\$ 83,783	222,238
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	330,145	884,453
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 413,928	1,106,691

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.

(4) CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR-

	Al 30 de septiembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Cientes por servicios hoteleros	\$ 125,792	70,483
Otras cuentas por cobrar	26,425	12,397
	\$ 152,217	82,880

(5) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

	Al 30 de septiembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Terrenos	\$ 1,234,247	1,093,097
Edificios	4,629,479	4,240,395
Componentes de edificios	281,186	271,870
Maquinaria y equipo	214,635	183,623
Mobiliario y equipo	285,504	220,285
	6,645,051	6,009,270
Menos depreciación acumulada	(273,578)	(158,820)
	6,371,473	5,850,450
Construcciones en proceso	621,197	190,654

Total \$ 6,992,670 6,041,104

(6) 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) Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2015, los Fideicomitentes no han realizado aportaciones ni contribuciones y el Fideicomiso no ha anunciado suscripciones adicionales de CBFIs.
- c) El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. Los recursos provenientes serán destinados al pago total de la deuda bancaria de \$700,000 y el resto será destinado a la adquisición y desarrollo de hoteles en los 6 meses posteriores. Después de esta colocación, el nivel de apalancamiento estimado será de 21.7% y la relación EBITDA a deuda estimada será de 5 veces a 1.

Distribuciones-

- a) El 26 de febrero de 2015, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014, mismo que se efectuó el 6 de marzo de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$74,615 con un factor de 0.1707 por CBFi en circulación.
- b) El 21 de abril de 2015, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo de 2015, mismo que se efectuó el 29 de abril de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$78,535 con un factor de 0.1797 por CBFi en circulación.
- c) El 27 de julio de 2015, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015, mismo que se efectuó el 31 de julio de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de \$88,305 con un factor de 0.2021 por CBFi en circulación.

(7) 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 se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan 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 el año 2015, Fibra INN realizó la adquisición de cuatro complejos hoteleros: el hotel Holiday Inn ubicado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el hotel Hampton Inn by Hilton ubicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora y los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo ubicados en el estado de Jalisco.

- a) Fibra INN formalizó la adquisición del hotel Holiday Inn el 1 de junio de 2015 a un precio de \$103,600 más un terreno de \$11,000, excluyendo impuestos y gastos de adquisición por \$26,200. Adicionalmente,

se destinarán \$81,900 para una ampliación de 100 habitaciones. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

- b) El 1 de junio de 2015, Fibra INN formalizó la adquisición del hotel Hampton Inn a un precio de \$175,000, excluyendo impuestos y gastos de adquisición por \$12,700. Adicionalmente, se destinarán \$27,300 para una ampliación de 56 habitaciones. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014.
- c) Fibra INN formalizó la adquisición del hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo el 17 de agosto de 2015 a un precio de \$133,600 más \$8,900 para mejoras a la propiedad, excluyendo impuestos y gastos de adquisición por \$4,700. Los recursos del pago provienen de la línea de crédito bancario.
- d) El 17 de agosto de 2015, Fibra INN formalizó la adquisición del hotel Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo a un precio de \$141,400, excluyendo impuestos y gastos de adquisición por \$4,900. Adicionalmente, se destinarán \$38,000 para una conversión de marca y la habilitación de 15 cuartos adicionales. Los recursos del pago provienen de la línea de crédito bancario.

(8) NUEVAS IFRS EMITIDAS NO ADOPTADAS-

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas por el IASB, pero que todavía no entran en vigor al 30 de septiembre de 2015.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

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

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

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

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 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.