



DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
FIDEICOMISO F/1616

Notas Condensadas a los Estados Financieros Consolidados

Por el Trimestre concluido el 31 de diciembre del 2013

(Pesos)

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

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, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, “el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, 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.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”) califica para ser tratado como una entidad de traspaso en México con fines 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 sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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.

Portafolio contribuido y de adquisición

Portafolio contribuido

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

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

Propiedades	CBFIs (1)	Montos
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	<u>227,915,116</u>
Total Valor de Adquisición		1,773,820,515



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

Cartera de adquisición

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

Propiedades	Montos
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
Total Valor de Adquisición	936,274,340

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI

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

Propiedades	Montos
Camino Real Guanajuato	230,000,000
Marriott Puebla	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán	381,000,000
Total Valor de Adquisición	981,333,843

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados 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).

Bases de medición

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

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso 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 adquiere cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión, está expuesto o tiene los derechos a los rendimientos variables de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través del uso de su poder sobre la entidad participada.

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra INN, S.C. ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Eventos relevantes

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

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

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.
- b) 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) 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 equivalente a un 15% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican.

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 por las operaciones del mercado de dinero.

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.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar 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

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar, así como activos de corto plazo mantenidos al vencimiento como parte de los equivalentes de efectivo.

b. Propiedades, mobiliario y equipo

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición.

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. 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 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 (de haber alguna). 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, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro.

d. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

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 de la Compañía 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 de la Compañía 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.

La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en los otros componentes de la utilidad integral, en el periodo en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida 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 la Compañía 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.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados y otros componentes de la utilidad integral 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 fiablemente; 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 reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia. 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.

Los ingresos por rentas contingentes (tales como el nivel del desempeño de las propiedades) se reconocen cuando se presentan las condiciones que dan lugar a que sea probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y es posible estimar confiablemente el monto de la transacción.

g. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como 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 esta sujeto al impuesto sobre la renta, por lo cual en los estados financieros si 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. Moneda extranjera

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 de resultado integral.

i. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado resultados y otros componentes de la utilidad integral fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

j. Estado de flujos de efectivo

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

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos

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

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.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Al 31 de diciembre de 2013
Efectivo en bancos	385,639,741
Equivalentes de efectivo (gubernamentales)	<u>0</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	385,639,741

NOTA 6 – CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Al 31 de diciembre de 2013
Clientes:	



Rentas por cobrar	18,690,569
Servicios inmobiliarios por cobrar	10,421,236
Otros	<u>20,550,097</u>
	49,661,902

NOTA 7 – PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

	Al 31 de diciembre de 2013
Terrenos	683,863,447
Edificios	\$ 2,886,685,653
Menos - Depreciación acumulada	22,251,064
	<hr/>
	<u>\$ 3,548,298,036</u>

	Al 31 de diciembre de 2013
Otros equipos	\$293,891,244
Menos-	13,844,653
Depreciación acumulada	<hr/>
	<u>\$ 280,046,591</u>

	Al 31 de diciembre de 2013
Obras en proceso	\$67,982,656

NOTA 8 – OTROS

**Al 31 de
diciembre de 2013**

Anticipos de clientes	626,745
Acreeedores diversos	56,634,092
Total	<hr/> 57,260,837

NOTA 9 - PATRIMONIO

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Como se menciona en la Nota 1, con fecha 12 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 \$4,779,183,033.0 ofreciendo 258,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.5 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.
- c. Al 31 de diciembre de 2013 existen 258,334,218 CBFIs en circulación (incluye sobreasignación).

NOTA 10 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

Como parte de las transacciones de constitución, el Fideicomiso adquirió ciertas propiedades que fueron cubiertas con los recursos de la Oferta.

NOTA 11 – EVENTOS SUBSECUENTES

En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de la 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 programado para el 12 de marzo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$61,680,700.00 y 0.2388 por CBFIs.

NOTA 12 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2014 por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director de Finanzas, conforme la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.