

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

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes



# Informe de los Auditores Independientes

## A los Tenedores de los CBFIs

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



**Valuación de propiedades, mobiliario y equipo: \$10,603,432**  
(Ver nota 8 a los estados financieros consolidados)

<b>La cuestión clave de auditoría</b>	<b>De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría</b>
<p>El Fideicomiso presenta una inversión de \$10,603,432 en propiedades, mobiliario y equipo, neto que representan el 89% del total de los activos. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Las propiedades de inversión del Fideicomiso están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana.</p> <p>La determinación del valor razonable se realizó a través de un modelo interno bajo el método de flujos de efectivo descontado por cada hotel (Unidad Generadora de Efectivo ("UGE")), y evaluado por un valuador independiente externo.</p> <p>La determinación del método de flujo de efectivo descontado implica juicios significativos por parte de la Administración. La valuación es basada en supuestos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, tarifa diaria promedio, ingresos promedio por habitación disponible, inflación promedio, y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor de mercado de los hoteles.</p> <p>Consecuentemente, identificamos la valuación de las propiedades, mobiliario y equipo como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del módulo del activo fijo.</li><li>• Inspeccionamos la aprobación del valor de mercado determinado por parte del Comité Técnico.</li><li>• Mantener discusiones con el experto valuador independiente para analizar los supuestos y método de flujo de efectivo descontado utilizado para determinar el valor de mercado de los hoteles.</li><li>• Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para la evaluación de:<ul style="list-style-type: none"><li>➢ los supuestos clave utilizados por la administración para determinar el valor de mercado de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo y la tasa de capitalización utilizada para el periodo terminal.</li><li>➢ la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos.</li><li>➢ si la metodología y valuación correspondiente fueron realizados de acuerdo con NIIF.</li></ul></li><li>• Comparamos una muestra de datos relevantes utilizados en el modelo de flujo de efectivo descontado, como la tarifa promedio diaria, ocupación, ingreso por habitación y datos del hotel, contra el reporte hotelero y base de proyecciones de la Administración.</li><li>• Con base al modelo de valuación, y los supuestos utilizados por la administración recalculamos el valor de mercado de una muestra de los hoteles.</li><li>• Cotejamos los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro y/o superávit por evaluación, ya sea en los resultados y/o en el patrimonio, según sea el caso.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluar las revelaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso, incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados.</li></ul>
--	---

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.



## Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.



Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Belen Y. Ruiz R.

Monterrey, Nuevo León, al 1 de abril de 2019.

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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 644,370	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	75,557	135,354
Pagos anticipados		17,542	17,692
Partes relacionadas	11	10,599	12,280
Impuesto al valor agregado por recuperar		42,940	31,992
Impuestos por recuperar y otros		<u>5,621</u>	<u>4,702</u>
Total del activo circulante		796,629	710,006
Instrumentos financieros derivados	15	21,035	38,385
Partes relacionadas	11	112,248	120,581
Anticipos para compra de propiedades	9	265,916	126,888
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	10,603,432	10,560,347
Activos intangibles y otros activos	10	66,627	68,976
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	-	2,551
		<u>\$ 11,865,887</u>	<u>11,627,734</u>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 82,029	69,238
Acreedores diversos		8,725	8,169
Impuestos por pagar		40,148	12,585
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	2,066
Partes relacionadas	11	24,844	21,143
Intereses por pagar	16	79,575	6,059
Anticipo de clientes		<u>4,986</u>	<u>14,540</u>
Total del pasivo circulante		242,373	133,800
Deuda financiera por certificados bursátiles	16	2,967,075	2,844,696
Partes relacionadas	11	35,538	17,769
Beneficios a los empleados	14	206	283
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	3,909	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	14	<u>6,922</u>	<u>3,472</u>
Total del pasivo		<u>3,256,023</u>	<u>3,000,020</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	12	6,415,569	5,886,250
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	11 y 14	80,844	77,663
Reserva para recompra de CBFIs	12	142,958	214,596
Superávit por revaluación de propiedades	8,12	2,659,260	2,802,541
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	8,601	37,405
Resultados acumulados	12	<u>(922,607)</u>	<u>(390,741)</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>8,384,625</u>	<u>8,627,714</u>
Participación No Controladora	12	<u>225,239</u>	<u>-</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>8,609,864</u>	<u>8,627,714</u>
		<u>\$ 11,865,887</u>	<u>11,627,734</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos, excepto por la pérdida por CBFÍ's)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 1,953,519	1,861,318
Arrendamiento de inmuebles	11	<u>103,238</u>	<u>91,212</u>
Total de ingresos		<u>2,056,757</u>	<u>1,952,530</u>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		532,586	501,274
Administración		331,037	317,705
Publicidad y promoción		102,772	102,071
Energéticos		132,557	117,682
Mantenimiento preventivo		83,434	79,194
Estimación de deterioro de activos financieros	7	(13,185)	42,578
Regalías		135,104	121,494
Fábrica de hoteles		<u>9,000</u>	<u>-</u>
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		<u>1,313,305</u>	<u>1,281,998</u>
Utilidad bruta		743,452	670,532
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		13,794	13,619
Seguros		6,244	5,939
Honorarios del asesor	11	24,679	93,780
Gastos corporativos de administración		87,821	84,845
Depreciación y amortización	8 y 10	285,664	249,188
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	30,791	30,289
Deterioro de propiedades	8	522,764	584,532
Mantenimiento mayor		23,469	14,084
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	14	7,292	7,748
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		43,979	24,945
Otros costos (ingresos), neto		<u>420</u>	<u>(12,656)</u>
Total de otros costos y gastos		<u>1,046,917</u>	<u>1,096,313</u>
Pérdida de operación		<u>(303,465)</u>	<u>(425,781)</u>
Gastos por intereses, neto	16	197,248	160,030
Efectos por instrumentos derivados	15	(11,454)	(1,076)
Pérdida cambiaria, neta		<u>256</u>	<u>6,092</u>
Gastos financieros		<u>186,050</u>	<u>165,046</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(489,515)	(590,827)
Impuestos a la utilidad	13	<u>7,760</u>	<u>1,256</u>
Pérdida neta consolidada		\$ <u>(497,275)</u>	<u>(592,083)</u>
Participación no controladora		<u>(378)</u>	<u>-</u>
Participación controladora		(496,897)	(592,083)
Pérdida básica por CBFÍ*	17	<u>(1.05)</u>	<u>(1.35)</u>
Pérdida diluida por CBFÍ*	17	<u>(1.02)</u>	<u>(1.31)</u>
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación	17	\$ <u><u>473,383,092</u></u>	<u><u>439,604,036</u></u>

\* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida neta consolidada		\$ (497,275)	(592,083)
Partidas de utilidad integral:			
(Déficit) superávit por revaluación de propiedades	8	(143,281)	2,802,541
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	<u>(28,804)</u>	<u>8,164</u>
Total de utilidad integral		\$ <u>(669,360)</u>	<u>2,218,622</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</u>	<u>Reserva para recompra de CBFIs</u>	<u>Superávit por revaluación de propiedades</u>	<u>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de Participación Controladora</u>	<u>Participación No Controladora</u>	<u>Total del patrimonio de los fideicomitentes</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 6,327,290	-	-	-	29,241	446,342	6,802,873	-	6,802,873
Reembolso a tenedores de CBFIs	12	(441,040)	-	-	-	-	-	(441,040)	-	(441,040)
Reserva para la recompra de CBFIs	12	-	-	245,000	-	-	(245,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	11	-	3,278	-	-	-	-	3,278	-	3,278
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio	11	-	(1,626)	-	-	-	-	(1,626)	-	(1,626)
Recompra de CBFIs	12	-	-	(30,404)	-	-	-	(30,404)	-	(30,404)
Reserva para pago con CBFIs	11	-	76,011	-	-	-	-	76,011	-	76,011
Utilidad integral		-	-	-	2,802,541	8,164	(592,083)	2,218,622	-	2,218,622
Saldos al 31 de diciembre de 2017		5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	(390,741)	8,627,714	-	8,627,714
Efecto inicial por adopción de IFRS 9	5	-	-	-	-	-	(29,968)	(29,968)	-	(29,968)
Reembolso a tenedores de CBFIs	12	(423,121)	-	-	-	-	-	(423,121)	-	(423,121)
Emisión de CBFIs	12	1,016,723	-	-	-	-	-	1,016,723	-	1,016,723
Aportaciones de nuevos socios	12	-	-	-	-	-	-	-	225,617	225,617
Cancelación de CBFIs	12	(64,283)	-	3,828	-	-	60,455	-	-	-
Cancelación del Fondo de Recompra	12	-	-	(184,544)	-	-	184,544	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	12	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14	-	2,418	-	-	-	-	2,418	-	2,418
Recompra de CBFIs	12	-	(6,147)	(140,922)	-	-	-	(147,069)	-	(147,069)
Reserva para pago con CBFIs	11 y 12	-	6,910	-	-	-	-	6,910	-	6,910
Utilidad integral		-	-	-	(143,281)	(28,804)	(496,897)	(668,982)	(378)	(669,360)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 6,415,569	80,844	142,958	2,659,260	8,601	(922,607)	8,384,625	225,239	8,609,864

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actividades de operación:			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (489,515)	(590,827)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8 y 10	285,664	249,188
Pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo	8	29,261	30,289
Deterioro de propiedades	8	522,764	584,532
Estimación de deterioro de activos financieros	7	(13,185)	42,578
Amortización y cancelación de costos capitalizados en CBFs	16	23,133	8,042
Intereses de deuda	16	247,808	210,303
Intereses ganados	11	(73,693)	(51,349)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	15	16,081	(1,076)
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	15	(27,535)	-
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	11	24,679	93,780
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	14	7,292	7,748
		<hr/>	<hr/>
Actividades de operación		552,754	583,208
Cientes y otras cuentas por cobrar	7	40,795	(25,954)
Partes relacionadas, neto	11	5,382	(91,760)
Pagos anticipados		150	(937)
Impuesto al valor agregado por recuperar		(10,948)	278,395
Proveedores y otras cuentas por pagar		3,793	(6,591)
Impuestos por pagar		27,563	2,460
Beneficios a empleados	14	(77)	(12)
		<hr/>	<hr/>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		619,412	738,809
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	9	(139,028)	(22,614)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(1,098,050)	(407,695)
Ingresos cobrados por venta de mobiliario y equipo	8	86,826	2,228
Adquisición de activos intangibles	10	(10,404)	(13,917)
Incremento en otros activos	10	(78)	(5,940)
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	11	8,333	-
Intereses cobrados		73,693	51,349
		<hr/>	<hr/>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1,078,708)	(396,589)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	16	200,000	-
Préstamos bancarios pagados	16	(200,000)	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs , neto de gastos de emisión	16	1,974,596	-
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	16	(1,875,350)	-
Comisiones bancarias e intereses pagados	16	(174,292)	(209,243)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFIs, neto de gastos de emisión	12	1,016,723	-
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	12	(423,121)	(441,040)
Aportaciones de nuevos socios	12	225,617	-
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	14	(7,571)	(2,624)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	12	(140,922)	(30,404)
		<hr/>	<hr/>
Flujo neto generado por (utilizado en ) actividades de financiamiento		595,680	(683,311)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		136,384	(341,091)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	507,986	849,077
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	\$ 644,370	507,986

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

**(1) Actividad y eventos relevantes del Fideicomiso-**

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso F/1616") 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 F/1616 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 infraestructura 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 F/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso F/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso F/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos números CIB/3096 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) y CIB/3097 (CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple) son inversiones en los cuales Fibra Inn mantiene el 100% del patrimonio. Asimismo, el Fideicomiso número CIB/3058 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) es una co-inversión en el cual Fibra Inn mantiene el 26% del patrimonio. Estos fideicomisos se constituyeron bajo el esquema de la *Fábrica de Hoteles* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la nota 2c.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El domicilio social del Fideicomiso F/1616 se encuentra en la calle Ricardo Margáin 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 eran permanentes, para todos los hoteles que integraban el patrimonio del Fideicomiso F/1616 y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje aplicado al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizaban una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y estaban determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría era de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.
- 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 los servicios de gestión hotelera con otros proveedores). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.
- iii. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (antes Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.) e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (antes Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.) celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.
- iv. Contrato de servicios de asesoría contable y administrativa con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años . Anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (ahora Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.) y por Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (ahora Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- v. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.
- vi. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% de los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta, y en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, Fibra Inn reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfieren a Operadora México. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

***Eventos relevantes-***

1. A partir del 1 de enero de 2017 y como se menciona en la nota 11, diversos ejecutivos fueron incorporados a la nómina de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. como parte del proyecto de internalización aprobado el 11 de noviembre de 2016, y que consistió en terminar, entre otras cosas, anticipadamente el contrato de prestación de servicios con el asesor.
2. Conforme a la modificación de la legislación fiscal aplicable realizada en diciembre de 2016, el 20 de enero de 2017, Fibra Inn obtuvo la aprobación de la Asamblea de Tenedores, de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos equivalentes a un monto de \$264,611. El objetivo del fondo de recompra es el beneficiar la liquidez del CBFi y con ello promover el volumen de operación. El 28 de abril de 2017, fue cancelado el fondo de recompra de CBFIs propios mencionado previamente, el cual se sustituyó por un nuevo fondo de recompra por la cantidad de \$245,000. Lo anterior, para dar cumplimiento a la ley en cuanto a la cancelación o recolección de CBFIs comprados después de un año y así poder autorizar un nuevo monto en cada Asamblea Anual Ordinaria.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

3. El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Se realizó la remodelación de 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local.
4. El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico aprobó la emisión de deuda bursátil mediante Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs); la cual fue emitida a tasa fija hasta por \$2,000,000 a un plazo de hasta 10 años representando la emisión de 20 millones de CBFs con clave de pizarra FINN18, la cual se llevó a cabo el 14 de febrero de 2018. Adicionalmente se autorizó realizar una Oferta Pública de Adquisición de los certificados bursátiles de deuda FINN15 por hasta \$1,875,350.
5. Durante el 2017, Fibra Inn recibió devoluciones de IVA por un total de \$161,871, dicho monto incluye actualizaciones por \$5,065. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso fueron usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.
6. El 1 de enero de 2018, Fibra Inn firmó un contrato por servicios de asesoría contable y administrativa con Tactic CSC, S.A.P.I. de C.V. con vigencia del 1 de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2038.
7. El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn llevó a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) mediante dos procesos simultáneos: una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se compró parcial y anticipadamente la emisión FINN 15 llevada a cabo el 30 de septiembre de 2015 por un monto de \$1,875,350 con vencimiento en el 2021; y una emisión FINN 18 a una tasa fija de 9.93% y con vencimiento el 2 de febrero de 2028 por \$2,000,000. El monto actualizado de la emisión FINN 15 es de \$1,000,000; por lo que el total de ambas emisiones suma \$3,000,000. La nueva emisión de CBFs FINN 18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta \$5,000,000 que Fibra Inn tiene autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
8. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso F/1616, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones, Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

9. El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un Contrato de Opción de Compra para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle, en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a \$700,000 mientras que el precio variable (earn out) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizaron pagos por un total de \$200,000 como depósito en garantía. Al momento de ejercer la opción de compra, el depósito en garantía se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel The Westin Monterrey Valle está ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo de lujo.
10. El 26 de abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2017, por un monto de \$184,544 que corresponde al saldo remanente a la fecha de esta Asamblea. Lo anterior, para dar cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores en la que se estipula que la Asamblea General Ordinaria de Tenedores deberá acordar expresamente para cada ejercicio el monto máximo de recursos a destinarse para la compra de acciones propias, por tanto en esta misma fecha, se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso F/1616, hasta por un monto de \$250,000 para el periodo de 12 meses posterior a la fecha de esta Asamblea. El objetivo del fondo de recompra será beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El fondo de recompra, no puede exceder 5% del total de CBFIs emitidos por el Fideicomiso F/1616, de conformidad con los límites establecidos por la legislación aplicable vigente.
11. El 11 de mayo de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un Programa de Colocación como Emisor Recurrente de CBFIs con clave de pizarra FINN13 por un período de 5 años por un máximo de 900,000,000 CBFIs. Durante el mes de julio de 2018, Fibra Inn emitió bajo el amparo de este programa un total de 94,236,874 de CBFIs, equivalentes a \$1,046,029. El precio de suscripción fue de Ps\$11.10 por CBFI, representa un descuento del 9.87% sobre el precio promedio ponderado por volumen de CBFIs desde el día de la convocatoria de Asamblea de Tenedores y hasta la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores, es decir, a partir del 30 de abril de 2018 y hasta el 11 de mayo de 2018.
12. El 29 de mayo de 2018, se amplió la línea de crédito contratada con BBVA por \$123,000, con vigencia de 36 meses posterior a su contratación. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados es de THIE más 1.5%. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispedo. Durante 2018 no se dispuso la línea de crédito.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

13. El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta \$200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir \$1,000 del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por \$200,000. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.
14. El 14 de Junio de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolvió modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que quede conformado por mayoría de miembros independientes. De esta forma, el Fideicomiso de Fundadores deja de tener el control del Comité Técnico limitando su participación a dos miembros. Con lo anterior, se eliminan los derechos de preferencia y de exclusividad de estos miembros patrimoniales. Adicionalmente, se incluye la figura del Director General en funciones y su suplente, el Director de Administración y Finanzas, como parte del Comité Técnico; y se mantiene el derecho de los tenedores propietarios del 10% de CBFIs o más para designar a miembros que los representen, en caso de que deseen ejercer dicho derecho.
15. El 9 de julio de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra no vinculante respecto al resort Secrets Silversands Riviera Cancún. Se tomó la decisión de invertir en hoteles de playa o resorts, por la alta rentabilidad, y la diversificación de portafolios se espera que crezcan los niveles de ocupación debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales, se compensa la estacionalidad de los hoteles de negocio con la ciclicidad de hoteles de playa y, las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están en dólares, por lo cual fortalece la mezcla de ingresos del Fideicomiso F/1616. La inversión total sería de 160 millones de dólares de los cuales se estimaba un monto adicional de 20 millones de dólares para la ampliación de cuartos e inversiones diversas en la propiedad. Fibra Inn buscaba participar con el 33% de la inversión total y el resto se sometería a consideración de dos fondos institucionales mexicanos. Al 31 de diciembre de 2018, la opción de compra no ha sido ejercida.
16. El 14 de agosto de 2018, se realizó la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se invirtió un total de \$204,568. El hotel reapertura con un total de 196 habitaciones y mantiene su segmento de mercado, anteriormente operaba bajo la marca Casa Grande.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

17. El 28 de agosto de 2018, se realizó la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, como parte de su plan de desinversión de propiedades no estratégicas. El precio de venta fue de \$85,000, los cuales se destinarán a proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra y cancelación de certificados. A la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de \$95,900. No hay penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros.
18. El 31 de agosto de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra no vinculante respecto al hotel Cabo Villas Beach Resort & Spa, ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur. Se otorgó un depósito en garantía por 1 millón de dólares, los cuales podrían formar parte del precio de compra o ser devueltos al otorgante. Derivado de la firma del contrato de opción de compra, se estableció un plazo de 45 días para decidir si se efectuaría la compra del inmueble acordado. Fibra Inn no ejerció la opción de compra del hotel Cabo Villas Beach Resort & Spa y con fecha del 12 de noviembre de 2018, Fibra Inn recuperó dicho importe.
19. Durante septiembre de 2018, el modelo de la *Fábrica de Hoteles* inició sus operaciones, para la adquisición de inmuebles para la construcción, desarrollo y administración de los proyectos que se llevan a cabo bajo una co-inversión. Con la *Fábrica de Hoteles*, Fibra Inn participa con un porcentaje de la inversión destinado a la compra del terreno y a la contratación de la franquicia de la marca internacional y a una parte de la construcción del hotel. El resto de la inversión corresponde a inversionistas terceros que participan en el proyecto y que pueden ser inversionistas institucionales o fondos de inversión privada.
20. Durante septiembre de 2018, Fibra Inn constituyó diversos fideicomisos destinados para la adquisición y construcción de inmuebles del modelo de *Fábrica de Hoteles*. En lo particular, el fideicomiso CIB/3096, está destinado a la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y el fideicomiso CIB/3097, está destinado al desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, y donde Fibra Inn posee el 100% de participación en ambos fideicomisos.
21. A partir de 12 de septiembre de 2018, Fibra Inn participa en una co-inversión en la modalidad land bank que refiere la participación de socios para la compra de terrenos, lo cual permite a Fibra Inn tomar oportunidades en ubicaciones estratégicas con la flexibilidad de compartir la inversión de manera minoritaria. El Fideicomiso CIB/3058, tiene aportaciones de Fibra Inn por \$79,189 y de un segundo socio por la cantidad de \$225,617. El 5 de octubre de 2018, Fibra Inn, adquirió, a través del Fideicomiso CIB/3058, un terreno en Playa del Carmen, por la cantidad de 17 millones de dólares equivalentes a \$286,721, monto que incluye los gastos de cierre de la transacción y los permisos y licencias necesarios, los cuales Fibra Inn gestionó previamente. Fibra Inn participa con el 26% de dicha inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Con relación a las aportaciones, Fibra Inn participa con el 26% del Fideicomiso CIB/3058. Sin embargo, Fibra Inn determinó que tiene el control sobre dicho Fideicomiso, debido a que mantiene la mayoría de derechos sustantivos sobre la operación de las actividades relevantes de dicha entidad. Además, Fibra Inn mantiene un derecho de tanto en caso de que el Comité Técnico apruebe una desinversión y tendrá preferencia en comprar el inmueble en términos de mercado, lo cual se considera un derecho sustantivo relevante.

En este caso, el valor de la desinversión estará determinado por un intermediario especializado, y el plazo máximo para autorizar la desinversión es de 3 años a partir de la firma del contrato de arrendamiento entre Fibra Inn y el Fideicomiso CIB/3058, el cual establece rentas mensuales en base a la utilidad bruta operativa que genere el inmueble como parte de la operación hotelera. Finalmente, los derechos de uso de marca son propiedad de Fibra Inn.

22. El 21 de septiembre de 2018, se llevó a cabo la cancelación de 5,444,958 de CBFIs adquiridos por Fibra Inn mediante un fondo de recompra creado el 28 de abril de 2017 con vigencia de 12 meses, de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores. Se estableció el programa de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso F/1616 hasta por un 5% del total de CBFIs emitidos por el Fideicomiso a la fecha. El valor de los CBFIs cancelados representan un monto de \$64,283, sujeto a la aprobación del Comité Técnico y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al Patrimonio emitido.
23. El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle . El valor total de la huella representa un monto de \$222,200, de los cuales \$55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa el 2 de marzo de 2016 y, la diferencia en la fecha antes mencionada.
24. El 24 de octubre de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de licencia de uso y goce de marca con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Bajo este contrato, Fibra Inn se obliga a pagar regalías por el uso de la marca Casa Grande al 1% sobre los ingresos por hospedaje. Asimismo, en este mismo contrato, Fibra Inn acuerda realizar un pago retroactivo derivado de regalías de los años 2016, 2017 y 2018 bajo las mismas condiciones mencionadas anteriormente. La vigencia de este contrato es por 10 años a partir de la firma de este contrato

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

25. El 27 de noviembre de 2018, Fibra Inn tomó la decisión de migrar a una nueva versión de la herramienta SAP. La nueva versión S4/HANA almacena información en la nube y es mucho más interactiva y funcional, adicionalmente que reduce significativamente los costos de mantenimiento. La inversión esperada asciende a \$19,609, considerando obligaciones contractuales y gastos de capacitación. Se espera que el tiempo de ejecución del proyecto tenga una duración de 28 semanas a partir del 1 de enero 2019, incluyendo tiempos para preparación, exploración, configuración, capacitación y ejecución.
26. Durante los ejercicios 2018 y 2017, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 12,188,808 y 2,646,183, respectivamente, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$140,922 y \$30,404, respectivamente. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 519,421,425 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$142,958.
27. Durante el ejercicio 2018 y 2017 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 12 de estos estados financieros consolidados.

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización-**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 1 de abril de 2019, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

**Bases de presentación-**

**(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). La nota 3 incluye detalles de las políticas contables de los estados financieros consolidados.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales consolidados de Fibra Inn en los que se ha aplicado la IFRS 15 *Ingresos de Contratos con Clientes* y la IFRS 9 *Instrumentos financieros*. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 5.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(b) Bases de medición**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso F/1616 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) estimación para cuentas de cobro dudoso;
- b) instrumentos financieros derivados;
- c) las propiedades, mobiliario y equipo;
- d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

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

**(c) Bases de consolidación**

**i. Subsidiarias**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital, el Fideicomiso CIB/3096, y el Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 100% sobre el patrimonio y el Fideicomiso CIB/3058, donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

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 las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Fibra Inn evaluó de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2018 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

***ii. Participación No Controladora.***

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en el Fideicomiso CIB/3058, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables del Fideicomiso antes mencionado.

Los cambios en la participación de Fibra Inn en el Fideicomiso CIB/3058 que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

***iii. Pérdida de control.***

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

***(d) Moneda de registro, funcional y de informe***

La moneda funcional del Fideicomiso F/1616 es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

***(e) Estado de resultados y de utilidad integral***

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

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta 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.

El Fideicomiso F/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

***(f) Estado de flujos de efectivo***

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso F/1616 son las siguientes:

**(a) Instrumentos financieros-**

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso F/1616 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 F/1616 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.

Clasificación y medición posterior.

Activos financieros. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

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:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Activos financieros - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Los activos financieros se clasificaban 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Activos financieros: Medición posterior. Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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:

- Los activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros mantenidos a su vencimiento se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- Los activos financieros disponibles para su venta se miden a valor razonable y los cambios, diferentes de pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y diferencias cambiarias en instrumentos de deuda, se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de valor razonable. En el desreconocimiento de estos activos, la ganancia o pérdida acumulada en capital se reclasifica al estado de resultados.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso F/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso F/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas. Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018 y antes del 1 de enero de 2018.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

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 utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su desreconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso F/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

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 sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. El Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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 F/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

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

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso F/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

En la designación inicial de la cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

**(b) *Propiedades, mobiliario y equipo-***

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.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

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 puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación 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).

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	<u>Años</u>
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

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) Anticipos para compra de propiedades -**

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

**(d) Activos intangibles-**

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso F/1616, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(e) *Deterioro de activos de larga duración-***

Al final de cada período 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.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

**(f) *Provisiones-***

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(g) 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 F/1616 con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 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 F/1616 está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso F/1616 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 F/1616 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(h) Reconocimiento de ingresos-**

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios. A partir del 1 de enero de 2018, Fibra Inn aplica los requerimientos de la IFRS 15 para el reconocimiento de sus ingresos por hospedaje; por lo tanto, la política contable no es comparable con la del año terminado el 31 de diciembre de 2017, la cual se basaba en la transferencia de riesgos y beneficios de dichos servicios.

Por su parte, para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de inmuebles, la política contable se basa en los requerimientos de la IAS 17 Arrendamientos, vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y la cual es comparable con el año comparativo que se reporta en estos estados financieros.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

*Ingresos por hospedaje*

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (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; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

*Ingresos por arrendamiento*

Los ingresos por arrendamiento 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 F/1616. El plazo del arrendamiento es el periodo 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.

*(i) Impuestos a la utilidad-*

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. 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 correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**(j) *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.

**(k) *Pagos basados en instrumentos de patrimonio-***

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso F/1616 revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(l) Utilidad básica y diluida por CBFI-**

La utilidad básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La utilidad diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La utilidad diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

**(m) Segmentos operativos-**

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

**(n) Combinaciones de negocios-**

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

**(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA 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 o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso F/1616 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 F/1616 continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(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.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso F/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

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 de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(5) Cambios en políticas contables significativas-**

A partir del 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha aplicado inicialmente la IFRS 15: “*Ingresos de contratos con Clientes*” y la IFRS 9: “*Instrumentos financieros*”. Existen otras nuevas normas contables que son también efectivas al 1 de Enero de 2018, pero no tienen un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso F/1616.

Debido a los métodos de transición seleccionados por Fibra Inn en la implementación de estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reformulada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación inicial de estas normas en su conjunto, se atribuye principalmente a los determinados para la IFRS 9 por el incremento en las pérdidas por deterioro de activos financieros.

***IFRS 15, Ingresos de contratos con Clientes.***

La IFRS 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La IFRS 15 reemplazó la Norma IAS 18 Ingresos, la Norma IAS 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la IFRS 15, los ingresos son reconocidos cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación del momento justo en que se transfiere el control requiere juicio. Fibra Inn ha adoptado la IFRS 15, sin efectos materiales utilizando el método retrospectivo modificado como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes, lo que implicaría que cualquier efecto en la transición, será reconocido directamente en las utilidades retenidas, sin reformular estados financieros de años anteriores.

***IFRS 9, Instrumentos financieros.***

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza las Norma IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*.

La política de Fibra Inn es la de incluir el deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros. Los deterioros en otros activos financieros son presentados como parte de los costos financieros dentro del resultado integral de financiamiento.

Adicionalmente, Fibra Inn ha adoptado modificaciones consecuentes a la IFRS 7 *Instrumentos financieros: Revelaciones* que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El impacto neto de la transición a la IFRS 9 sobre el saldo inicial de las reservas y las utilidades retenidas fue de \$29,968 y se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

*i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros*

La IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable a través de otros resultados integrales, y al valor razonable a través del estado consolidado de resultados. La clasificación de los activos financieros bajo la IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La IFRS 9 elimina las categorías previas de la IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la IFRS 9, los derivados implícitos en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo. La IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes en la IAS 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Fibra Inn evaluó sus activos y pasivos financieros a la fecha de la transición, donde se determinó que el modelo de negocio para activos financieros es mantener los activos para recuperar flujos de efectivo contractuales, y son medidos a costo amortizado, excepto los instrumentos de cobertura que son medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales. No fueron identificados pasivos designados a valor razonable, por lo que siguen siendo medidos a costo amortizado. Adicionalmente fueron analizadas las excepciones y exenciones relacionadas con la aplicación retrospectiva de IFRS 9, sin efectos materiales.

La adopción de la IFRS 9 no ha tenido un impacto significativo sobre las políticas contables de Fibra Inn.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A continuación se muestran las categorías de medición originales bajo la IAS 39 y las nuevas categorías de medición bajo la IFRS 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de Fibra Inn al 1 de enero de 2018.

	<u>Nota</u>	<u>Clasificación bajo IAS 39</u>	<u>Clasificación bajo IFRS 9</u>	<u>Valor en libros bajo IAS 39</u>	<u>Valor en libros bajo IFRS 9</u>
<i>Activos financieros</i>					
Efectivo y equivalentes de efectivo		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	\$ 507,986	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	135,354	105,386
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	132,861	132,861
Instrumentos financieros derivados		Valor razonable a través de resultados	Valor razonable a través de resultados	38,385	38,385
		<b>Total de activos financieros</b>		<b>\$ 814,586</b>	<b>784,618</b>
<i>Pasivos financieros</i>					
Proveedores		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	\$ 69,238	69,238
Acreedores diversos		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	8,169	8,169
Pasivo por adquisición de inmuebles		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	2,066	2,066
Cuentas por pagar a partes relacionadas		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	38,912	38,912
Pasivo por obligaciones de deuda		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	6,059	6,059
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	2,844,696	2,844,696
		<b>Total de pasivos financieros</b>		<b>\$ 2,969,140</b>	<b>2,969,140</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A continuación, se muestra una conciliación de los valores en libros bajo las IAS 39 y los valores en libros bajo la IFRS 9 por la transición hacia IFRS 9 el 1 de enero de 2018.

	<b>Valor en libros bajo IAS 39 al 31 de <u>diciembre de 2017</u></b>	<b><u>Remediación</u></b>	<b>Valor en libros bajo IFRS 9 al 1 de enero <u>de 2018</u></b>
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	135,354	29,968	105,386

*ii. Deterioro de activos financieros*

La IFRS 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la IAS 39 por el modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la IFRS 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la IAS 39.

Para clientes y otras cuentas por cobrar dentro del alcance del modelo de deterioro de la IFRS 9, las pérdidas por deterioro generalmente se esperan que se incrementen y se vuelvan más volátiles, ya que la tendencia histórica de cobranza demuestra que aquellas operaciones con vencimiento mayor a 180 días tienen un grado de incertidumbre mayor para su recuperación y, por lo tanto, una tasa de recuperación estimada se vuelve más ácida.

Fibra Inn ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la IFRS 9 resultan en un deterioro de \$29,968 al 1 de enero de 2018 para clientes y otras cuentas por cobrar

*iii. Contabilidad de coberturas*

Fibra Inn ha elegido adoptar el nuevo modelo de contabilidad de coberturas de la IFRS 9. Este modelo requiere que Fibra Inn asegure que las relaciones de la contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y estrategias de la administración de riesgos y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de la cobertura.

Fibra Inn mantiene coberturas de tasa de interés para cubrir sus flujos de efectivo que surjan por la variabilidad de la TIEE relacionado con los certificados bursátiles fiduciarios de deuda contratados a tasa variable. Fibra Inn designa únicamente el cambio en el valor de la tasa de interés de referencia de los certificados bursátiles fiduciarios de deuda a tasa variable. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se acumula en la reserva de cobertura de flujos de efectivo como un componente separado del patrimonio.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Fideicomiso F/1616 no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, los requerimientos de la IFRS 9 son consistentes con la política contable actual del Fideicomiso F/1616 que existía bajo la IAS 39, por lo cual no se tuvo un impacto significativo en la adopción inicial de la IFRS 9.

*iv. Transición*

El modelo de negocio que utiliza Fibra Inn ha sido determinado con base en la operación del negocio y en la forma en que los instrumentos financieros se administran para generar los flujos de efectivo considerando la evaluación de criterio Solamente Pago de Principal e Intereses (SPPI). Derivado del análisis realizado al 1 de enero de 2018, no fueron identificados impactos relevantes en la adopción de la norma.

Los cambios en políticas contables resultado de la adopción de la IFRS 9 han sido aplicados de manera retrospectiva, excepto por lo siguiente:

- Fibra Inn ha utilizado la excepción de no reformular la información comparativa de ejercicios anteriores en relación con los requerimientos de clasificación y medición, incluyendo el deterioro. Las diferencias en el valor en libros de los activos y pasivos financieros resultado de la adopción de la IFRS 9 son reconocidos en los resultados acumulados y las reservas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 por lo general no refleja los requerimientos de la IFRS 9, pero si de la IAS 39.
- La evaluación de la determinación del modelo de negocios dentro del cual un activo financiero es mantenido se ha realizado basado en los hechos y circunstancias existentes a la fecha de aplicación inicial.
- Las relaciones de cobertura designadas bajo las IAS 39 al 31 de diciembre de 2017 cumplen el criterio de contabilidad de coberturas bajo IFRS 9 al 1 de enero de 2018 y por lo tanto son considerados relaciones de cobertura continuas.

**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en bancos	\$ 266,708	76,489
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)	<u>377,662</u>	<u>431,497</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 644,370</u>	<u>507,986</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso F/1616 no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Durante el ejercicio 2017, se liquidó el efectivo restringido a corto plazo por \$3,275 correspondiente al escrow de la adquisición del hotel Best Western, adicionalmente fueron liberados \$3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria en el mismo ejercicio.

**(7) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-**

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Cientes por servicios hoteleros	\$ 74,366	119,835
Otras cuentas por cobrar	<u>6,644</u>	<u>15,971</u>
	81,010	135,806
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(5,453)</u>	<u>(452)</u>
	\$ <u><u>75,557</u></u>	<u><u>135,354</u></u>

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

A partir de 1 de enero de 2018, Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad sobre pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la probabilidad de cobro, y en las tendencias históricas de cobranza. Al 31 de diciembre de 2017, la estimación fue calculada sobre pérdidas incurridas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 452	2,013
Adopción IFRS 9	29,968	-
Deterioro de activos financieros	(13,185)	42,578
Aplicaciones	<u>(11,782)</u>	<u>(44,139)</u>
Saldo final	\$ <u>5,453</u>	<u>452</u>

El efecto por adopción de la IFRS 9 por \$29,968 fue reconocido en los resultados acumulados como lo menciona la nota 5 de cambios en políticas contables significativas.

Fibra Inn determinó de acuerdo a la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Al corriente	17.5%
De 1 a 30 días	21.9%
De 31 a 60 días	30.4%
De 61 a 90 días	39.6%
De 91 a 120 días	50.7%
De 121 a 150 días	67.5%
De 151 a 180 días	83.3%
De 181 en adelante	<u>100.0%</u>

Durante el ejercicio 2018 y 2017 se estimaron saldos de cobro dudoso por (\$13,185) y \$42,578, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(8) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-**

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Terrenos	\$ 2,038,607	2,139,135
Edificios	7,466,572	7,577,839
Componentes de edificios	440,195	438,193
Maquinaria y equipo	345,956	337,783
Mobiliario y equipo	<u>469,942</u>	<u>469,683</u>
	10,761,272	10,962,633
Menos depreciación acumulada	(1,990)	(1,031)
Menos deterioro de propiedades	<u>(1,101,776)</u>	<u>(584,532)</u>
	9,657,506	10,377,070
Construcciones en proceso	<u>945,926</u>	<u>183,277</u>
	\$ <u><u>10,603,432</u></u>	\$ <u><u>10,560,347</u></u>

Los efectos de revaluación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	<u><b>2018</b></u>		<u><b>2017</b></u>	
	<u><b>Deterioro</b></u>	<u><b>Déficit</b></u>	<u><b>Deterioro</b></u>	<u><b>Superávit</b></u>
Terreno	\$ 163,359	(95,841)	135,583	628,076
Edificio	359,405	(47,440)	425,943	2,174,465
Construcciones en proceso	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,006</u>	<u>-</u>
	\$ <u><u>522,764</u></u>	<u><u>(143,281)</u></u>	<u><u>584,532</u></u>	<u><u>2,802,541</u></u>

Los valores razonables fueron preparados por valuadores externos independientes de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, 65% de ocupación promedio, inflación promedio de 3.5%, entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.5% está basada en un enfoque de mercado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización “cap rate” de 9% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como un reporte de analistas.
- Durante el ejercicio 2018, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$115,829, representados en 6 propiedades. El juicio de la administración basado en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros.
- Los cambios prospectivos en supuestos claves se derivan en los ajustes a la tarifa promedio y el porcentaje de ocupación a largo plazo de plazas con crecimiento moderado y originado principalmente por el crecimiento de mercados paralelos, mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, y los impactos del cambio de gobierno.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos califican, además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable que se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso F/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, cambios gubernamentales y cambios significativos requeridos por las marcas. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Análisis de sensibilidad del riesgo

La Administración ha determinado que la tasa de descuento es la variable más sensible y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando un rango de tasas que osciló entre 11.0% y 11.5%, al 31 de diciembre de 2018, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

<u>Tasa de descuento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Efecto en valor razonable</u>
+ 50 puntos base		(290,243)
Sin cambio	9,669,846	-
- 50 puntos base		<u>328,246</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se realizaron remodelaciones a hoteles por \$53,364 y \$220,146, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se capitalizaron inversiones por conversión de marca de \$204,568 y \$183,110, respectivamente. Durante 2018 y 2017, se dieron de baja activos por \$116,085 y \$32,517 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por \$86,826 y \$2,228 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

El costo de las propiedades incluye \$51,865 y \$36,938 de costos de intereses capitalizados durante 2018 y 2017, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones en nuevos proyectos al 31 de diciembre de 2018 por \$607,429 ( \$ 183,277 en 2017 ) y en inversiones por conversión de marca y remodelaciones del portafolio actual de \$338,497.

Como se menciona en la nota 16, el 11 de octubre de 2016 Fibra Inn firmó un contrato de crédito, donde, entre otras cláusulas, se constituye en garantía de la línea de crédito el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. El 29 de mayo de 2018, se firmó un Convenio modificatorio a esta línea de crédito, y se constituyó una garantía adicional sobre el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que fuese ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de enero de 2017 a julio 2017. El 31 de agosto de 2018 fueron concluidas las negociaciones con el vendedor, en donde se determinó que el *earn out* no fue alcanzado y por lo tanto las garantías convenidas fueron ejecutadas por Fibra Inn obteniendo una propiedad contigua al inmueble adquirido.

El 19 de septiembre de 2017, en Ciudad de México aconteció un sismo; por consecuencia el hotel Holiday Inn México Coyoacán sufrió daños incluyendo el paro de sus operaciones. Estos daños y pérdidas consecuenciales estaban amparados por un seguro de daños del inmueble y pérdidas consecuenciales. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un gasto en los resultados de \$32,965 que incluye el costo de restauración de daños del inmueble y los gastos fijos de operación, neto del ingreso estimado por la recuperación del seguro por daños por \$14,246 y pérdidas consecuenciales por \$2,402. Durante el ejercicio 2018 se reconocieron adicionalmente gastos relativos por \$10,150.

El 14 de agosto de 2018, se realizó la reapertura del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se invirtió un total de \$204,568 en la remodelación y conversión del hotel. El hotel reapertura con un total de 196 habitaciones y mantiene su segmento de mercado, anteriormente operaba bajo la marca Casa Grande.

El día 28 de agosto de 2018, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, que se encontraba dentro del segmento de servicio limitado, como parte de su plan de desinversión de propiedades no estratégicas. El precio de venta negociado fue de \$85,000, un costo de venta por \$95,900, que incluye \$1,530 por gastos relacionados con la venta, y la pérdida en venta de propiedades asciende a \$10,900. Los estados financieros consolidados comparativos no han sido reformulados para mostrar la operación discontinuada de manera separada de las operaciones continuas debido a que el valor en libros del hotel representa el 1% del valor neto en libros de sus propiedades.

El 25 de septiembre de 2018, se concretó la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso CIB/3097 construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey Valle . El valor total de la huella representa un monto de \$222,200, de los cuales \$55,550 se pagaron con la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de marzo de 2016 y la diferencia en la fecha antes mencionada.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Como se menciona en la nota 1, el 5 de octubre de 2018, Fibra Inn concluyó la adquisición de un terreno ubicado en Playa del Carmen por un monto de \$286,721. Dicho terreno forma parte del Fideicomiso CIB/3058 que es un proyecto de co-inversión, el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera.

El movimiento durante los ejercicios de 2018 y 2017 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

<b>Costo histórico/ revaluado</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Capitaliza- ciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Reciclaje de depreciación acumulada</b>	<b>Revaluación</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>
Terrenos	\$ 2,139,135	15,000	-	(19,687)	-	(95,841)	2,038,607
Edificios	7,577,839	-	124,265	(77,175)	(110,917)	(47,440)	7,466,572
Componentes de edificio	438,193	5,328	42,990	(3,832)	(42,484)	-	440,195
Maquinaria y equipo	337,783	21,444	40,932	(23,944)	(30,259)	-	345,956
Mobiliario y equipo	469,683	35,697	49,745	(33,197)	(51,986)	-	469,942
Construcciones en proceso	183,277	1,020,581	(257,932)	-	-	-	945,926
	<u>\$ 11,145,910</u>	<u>1,098,050</u>	<u>-</u>	<u>(157,835)</u>	<u>(235,646)</u>	<u>(143,281)</u>	<u>11,707,198</u>

  

<b>Costo histórico/ revaluado</b>	<b>Saldos al 1 de enero de 2017</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Capitaliza- ciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Reciclaje de depreciación acumulada</b>	<b>Revaluación</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>
Terrenos	\$ 1,511,059	-	-	-	-	628,076	2,139,135
Edificios	5,567,440	-	209,875	(8)	(373,933)	2,174,465	7,577,839
Componentes de edificio	541,814	13,663	59,891	(6,525)	(170,650)	-	438,193
Maquinaria y equipo	387,845	15,025	61,219	(12,139)	(114,167)	-	337,783
Mobiliario y equipo	525,950	24,243	72,271	(33,590)	(119,191)	-	469,683
Construcciones en proceso	236,999	349,534	(403,256)	-	-	-	183,277
	<u>\$ 8,771,107</u>	<u>402,465</u>	<u>-</u>	<u>(52,262)</u>	<u>(777,941)</u>	<u>2,802,541</u>	<u>11,145,910</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El movimiento durante los ejercicios de 2018 y 2017 de depreciación acumulada y deterioro es como sigue:

<i>Depreciación acumulada y Deterioro</i>	<b>Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Gasto por depreciación</b>	<b>Bajas</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Reciclaje de depreciación acumulada</b>	<b>Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2018</b>
Terrenos	\$ 135,583	-	(1,551)	163,359	-	297,391
Edificios	425,943	113,778	(6,830)	359,405	(110,917)	781,379
Componentes de edificios	-	54,247	(11,763)	-	(42,484)	-
Maquinaria y equipo	-	38,800	(8,541)	-	(30,259)	-
Mobiliario y equipo	1,031	66,010	(13,065)	-	(51,986)	1,990
Construcciones en proceso	23,006	-	-	-	-	23,006
	<u>\$ 585,563</u>	<u>272,835</u>	<u>(41,750)</u>	<u>522,764</u>	<u>(235,646)</u>	<u>1,103,766</u>
<i>Depreciación acumulada y Deterioro</i>	<b>Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Gasto por depreciación</b>	<b>Bajas</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Reciclaje de depreciación acumulada</b>	<b>Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017</b>
Terrenos	\$ -	-	-	135,583	-	135,583
Edificios	282,670	91,265	(2)	425,943	(373,933)	425,943
Componentes de edificios	119,440	56,376	(5,166)	-	(170,650)	-
Maquinaria y equipo	80,705	37,498	(4,036)	-	(114,167)	-
Mobiliario y equipo	77,744	53,019	(10,541)	-	(119,191)	1,031
Construcciones en proceso	-	-	-	23,006	-	23,006
	<u>\$ 560,559</u>	<u>238,158</u>	<u>(19,745)</u>	<u>584,532</u>	<u>(777,941)</u>	<u>585,563</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(9) Anticipos para compra de propiedades –**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de \$265,916 y \$126,888, respectivamente, que se integran como sigue:

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por \$55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn ejerció la compra del derecho real de superficie, por lo tanto, este anticipo forma parte del valor de la inversión.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó \$27,300 a la firma del Fideicomiso Irrevocable 1451028243 para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del Fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del Fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Irrevocable no ha iniciado el desarrollo del proyecto de inversión, en consecuencia, el anticipo otorgado para el desarrollo del hotel sigue vigente.

El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un contrato de opción de compra para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle , en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a \$700,000 mientras que el precio variable (earn out) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizaron pagos por \$200,000 en diferentes fechas como depósito en garantía, mismo que al ejercer la opción se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel The Westin Monterrey Valle estará ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo de lujo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por \$38,616 y \$44,038, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(10) Activos intangibles y otros activos-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Activos intangibles, neto	\$ 60,609	63,036
Depósitos en garantía	<u>6,018</u>	<u>5,940</u>
	\$ <u>66,627</u>	<u>68,976</u>

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 34,333	28,723
Software	<u>57,237</u>	<u>52,445</u>
	91,570	81,168
Menos amortización acumulada	<u>30,961</u>	<u>18,132</u>
	\$ <u>60,609</u>	<u>63,036</u>

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Fibra Inn estima una inversión de \$19,609 para la migración a una nueva versión de la herramienta SAP. El monto esperado de inversión incluye obligaciones contractuales y gastos de capacitación. Se espera que el tiempo de ejecución del proyecto tenga una duración de 28 semanas a partir del 1 de enero 2019, incluyendo tiempos para preparación, exploración, configuración, capacitación e implementación.

Durante el 2018 el Fideicomiso F/1616 adquirió licenciamiento en 3 hoteles e incorporó desarrollos de software que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos <sup>(1)</sup>	\$ 24,679	93,780
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas <sup>(2)</sup>	573,097	448,870
Renta de edificio <sup>(4)</sup>	-	4,706
Servicio de asesoría contable y administrativa <sup>(5)</sup>	29,844	-
Gastos de regalías Casa Grande <sup>(6)</sup>	1,560	-
Otros gastos con partes relacionadas	<u>-</u>	<u>66</u>
Ingresos por hospedaje	\$ 1,305	1,635
Ingresos por arrendamiento de inmuebles <sup>(3)</sup>	95,886	85,876
Ingresos por intereses <sup>(7)</sup>	5,055	-
Reembolso de gastos	<u>823</u>	<u>-</u>

- (1) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, como se menciona en la nota 1(i),
- (2) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.
- (3) Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(v).
- (4) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2018, este contrato de arrendamiento fue cancelado de manera anticipada sin penalización alguna
- (5) Realizados con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administrativa a partir del 1 de enero de 2018, anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y por Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
- (6) Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.
- (7) Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Corto plazo</u></b>		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 10,337	11,986
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(2)</sup>	1	9
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	36	30
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	-	18
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	9	94
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(6)</sup>	<u>216</u>	<u>143</u>
	\$ <u>10,599</u>	<u>12,280</u>
 <b><u>Largo plazo</u></b>		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	\$ 34,245	34,445
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(4)</sup>	2,400	2,400
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	<u>75,603</u>	<u>83,736</u>
	\$ <u>112,248</u>	<u>120,581</u>

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

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

(3) Derivado por servicios de nómina.

(4) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso F/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

(5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

(6) Derivado de recuperación de gastos incurridos por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Corto plazo</u></b>		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 138	439
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	5,114	5,515
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	5,548	6,566
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	11,347	6,261
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	<u>2,697</u>	<u>2,362</u>
	\$ <u>24,844</u>	<u>21,143</u>
 <b><u>Largo plazo</u></b>		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	\$ <u>35,538</u>	<u>17,769</u>

(1) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

(2) Servicios de gestión hotelera.

(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(4) Servicios de nómina.

(5) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración en la Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitió al Fideicomiso F/1616 la Internalización de los servicios de asesoría (“la internalización”), por medio de un acuerdo de voluntades que terminó anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (“el Asesor”) a partir del 1 de enero de 2017. A partir de entonces, dichas actividades las realizan los ejecutivos y personal contratado por la administradora subsidiaria (AAFI).

La Internalización es el resultado de haber identificado la preferencia por parte de los inversionistas de FIBRAS por estructuras de administración interna y la eficiencia en costos que representa para el Fideicomiso F/1616, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor fueron incrementando.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica (“contraprestación base”) por \$143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por \$66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta \$50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado “*Fábrica de Hoteles*”, y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por \$75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviada para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizan en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso F/1616, estos últimos no podrán ser enajenados o dispuestos a terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

Como contraprestación adicional se pagará la cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por el Fideicomiso F/1616 por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps\$11.5257 . El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se menciona en el tercer y sexto párrafos de este inciso por \$24,679 y \$93,780, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$6,910 y \$76,011, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por \$17,769 en ambos años.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso F/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

**(12) Patrimonio de los fideicomitentes-**

*Aportaciones, contribuciones y recompras –*

- a. El patrimonio del Fideicomiso F/1616 consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso F/1616 la Internalización de los servicios de asesoría (“la Internalización”), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (“el Asesor”) a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por la subsidiaria administradora (AAFI).

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps\$11.5257. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de *Fábrica de Hoteles* y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 11 de los estados financieros consolidados, por \$24,679 y \$93,780, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$6,910 y \$76,011, respectivamente, así como, un abono en el pasivo por \$17,769 en ambos años.

- c. El 20 de enero de 2017, la Asamblea General Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus certificados emitidos equivalentes a un monto de \$264,611.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- d. El 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 20 de enero de 2017. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por un monto de \$245,000.
- e. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso F/1616, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones, Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.
- f. El 26 de Abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 28 de abril de 2017 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que represento \$184,544. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por \$250,000.
- g. El 11 de Mayo de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un Programa de Colocación como Emisor Recurrente de CBFIs con clave de pizarra FINN13 por un período de 5 años por un total de 900,000,000 CBFIs. Durante el mes de julio de 2018, Fibra Inn emitió bajo el amparo de este programa un total de 94,236,874 de CBFIs, equivalentes a \$1,016,723, neto de gastos relacionados con la emisión por \$29,306. En virtud de lo anterior, se cancela el Programa de Emisor Recurrente autorizado en Asamblea de Tenedores del 19 de Abril de 2016.
- h. El 14 de Junio de 2018, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobó la modificación del contrato del Fideicomiso F/1616, a fin de modificar la estructura de integración actual del Comité Técnico de manera que se integre en su mayoría por miembros independientes, los cuales serán designados en Asamblea por los Tenedores de CBFIs distintos al Fideicomiso de Fundadores. El Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho de designar al 33.33% de los miembros del Comité Técnico, incluyendo a su presidente, siempre y cuando mantenga la titularidad de, al menos, 37,540,000 CBFIs. La Asamblea de Tenedores requerirá del voto favorable del Fideicomiso de Fundadores para efectuar modificaciones al contrato del Fideicomiso F/1616, llevar a cabo la fusión, liquidación anticipada, escisión o división de CBFIs y efectuar la terminación del estatus de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, y por lo tanto, para deslistar los CBFIs de las bolsas de valores en las que coticen.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- i. Durante los ejercicios 2018 y 2017, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 12,188,808 y 2,646,183 CBFIs, respectivamente, por un valor de \$140,922 y \$30,404, respectivamente, con precio promedio de Ps\$11.56 y Ps\$11.49 en cada ejercicio por CBFIs valuados al momento de la recompra.
- j. Durante el mes de septiembre de 2018, Fibra Inn canceló un total de 5,144,958 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2017, y 300,000 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2018 por un monto total de \$64,283, estos efectos fueron disminuidos del Patrimonio emitido.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de CBFIs ascendió a 528,811,458 y 440,019,542, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encontraban 869,763,126 y 64,000,000, de CBFIs en tesorería, respectivamente. Los CBFIs en tesorería representan: a) el 11 de mayo de 2018 fueron suscritos 900,000,000 de CBFIs de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874, b) el 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso b) anterior y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

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

- a. Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$111,025 con un factor de Ps\$0.2523 por CBFIs en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.
- b. Con fecha del 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de Ps\$0.2500 por CBFIs en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de mayo de 2017, correspondiente al período del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017.
- c. Con fecha del 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso F/1616, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- d. Con fecha del 26 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de Ps\$0.2500 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2017, correspondiente al período del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017.
- e. Con fecha del 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de Ps\$0.2507 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de noviembre de 2017 a un total de 438,681,459 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de la liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2017 al 30 de septiembre de 2017.
- f. Con fecha del 21 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de Ps\$0.2518 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2018, a un total de 436,842,959 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017.
- g. Con fecha del 24 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$109,051 con un factor de Ps\$0.2511 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2018, a un total de 434,274,584 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2018 al 31 de marzo de 2018.
- h. Con fecha del 26 de abril de 2018, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso F/1616, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- i. Con fecha del 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,000 con un factor de Ps\$0.2104 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2018, a un total de 522,875,633 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2018 al 30 de junio de 2018.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- j. Con fecha del 23 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$94,065 con un factor de Ps\$0.1804 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 14 de noviembre de 2018, a un total de 521,160,651 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018.

***Emisión de CBFIs-***

Al 31 de diciembre de 2018, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

<u>Concepto</u>	<u>Precio</u>	<u>Patrimonio</u>
<b><u>2013</u></b>		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$ 3,005,363
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	<u>1,773,820</u>
		4,779,183
Gastos de emisión		<u>(237,399)</u>
Total emisión CBFIs en 2013		<u>\$ 4,541,784</u>
<b><u>2014</u></b>		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	\$ 2,832,162
Gastos de emisión		<u>(81,352)</u>
Total emisión CBFIs en 2014		<u>\$ 2,750,810</u>
<b><u>2016</u></b>		
Aportación en especie:		
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	\$ <u>55,500</u>
Total emisión CBFIs en 2016		<u>\$ 55,500</u>
<b><u>2018</u></b>		
Aportación en efectivo:		
94,236,874 CBFIs emitidos	11.10	\$ <u>1,046,029</u>
Gastos de emisión		<u>(29,306)</u>
Total emisión CBFIs en 2018		<u>\$ 1,016,723</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

***Reservas –***

**Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-**

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye: reserva por pago de compensación a ejecutivos y compensación a parte relacionada Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP).

El efecto por reserva de compensaciones a ejecutivos se determina de acuerdo con la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*, se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 14.

Durante abril 2018 y diciembre de 2017 fueron liquidadas las compensaciones de diversos ejecutivos y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva está representada por el valor razonable de mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento menos las recompras de CBFIs realizadas por la subsidiaria al valor de mercado del instrumento.

La reserva para pago con CBFIs por compensación a AAP corresponde al 70% de la contraprestación devengada anualmente por la cancelación anticipada del Contrato de Asesoría celebrado entre Fibra Inn y AAP, que será exigible al 2020.

**Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados**

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

**Reserva para recompra de CBFIs**

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs. Cuando un CBFI es recomprado, la transacción afecta la reserva para recompra debido a que el instrumento nunca deja de estar en circulación en el mercado bursátil (al no entrar en tesorería).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

***Participación No Controladora***

La participación no controladora comprende la aportación del segundo socio en el Fideicomiso CIB/3058, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados del mismo Fideicomiso.

**(13) Impuestos a la utilidad-**

El Fideicomiso F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso F/1616 se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México. Adicionalmente, las subsidiarias CIB/3096; CIB/3097 y CIB/3058, así como, al igual que el Fideicomiso F/1616 califican para ser tratados como entidades transparentes en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

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

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ISR legal	\$ 1,300	3,873
ISR diferido	<u>6,460</u>	<u>(2,617)</u>
ISR	\$ <u>7,760</u>	<u>1,256</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se mencionan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos acumulados	\$ 5,064	3,366
Beneficio a los empleados	85	85
Equipo de oficina y equipo de cómputo	<u>20</u>	<u>-</u>
Total de activo diferido	5,169	3,451
Equipo de transporte	425	322
Ingresos pendientes de cobro	<u>8,653</u>	<u>578</u>
Total de pasivo diferido	<u>9,078</u>	<u>900</u>
(Pasivo) activo diferido, neto	\$ <u>(3,909)</u>	<u>2,551</u>

**(14) Beneficios a los empleados-**

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

a. Plan de beneficios definidos

	<u>Beneficios por retiro</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 283	295
Costo laboral del servicio actual	(92)	74
Beneficios pagados	(5)	(40)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	<u>20</u>	<u>(46)</u>
Pasivo neto proyectado	\$ <u>206</u>	<u>283</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b. Costo reconocido en resultados

	<b><u>Beneficios por retiro</u></b>	
	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Costo del periodo:		
(Beneficio) Costo laboral del servicio actual	\$ (111)	52
Intereses sobre la obligación	19	22
	<u>          </u>	<u>          </u>
(Beneficio) Costo del periodo	\$ (92)	74
	<u>          </u>	<u>          </u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Tasa de descuento	9.00%	7.25%
Incremento salarial	\$ 5.00%	5.00%
Inflación	\$ 4.50%	4.50%
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Beneficios de corto plazo	\$ 32,254	27,870
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y efectivo	4,561	4,561
	<u>          </u>	<u>          </u>
	\$ 36,815	32,431
	<u>          </u>	<u>          </u>

Como se menciona en la nota 1 a partir del 1 de enero de 2017 diversos ejecutivos fueron incorporados en la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización para Fibra Inn. A esta fecha fueron reconocidas las compensaciones a largo plazo convenidas con dicho personal.

- El 13 de diciembre de 2017, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación a largo plazo un pago basado en instrumentos de patrimonio por 91,667 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$999 de los cuales 32,083 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$10.90 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tiene un período de restricción de venta de 2 años.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Durante el mes de abril de 2018, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 127,945 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$1,631 de los cuales 44,781 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$12.75 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un periodo de restricción de venta de 2 años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 reconoció bajo el alcance de IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones* liquidable en patrimonio un importe de \$3,842 y \$4,276, respectivamente; así como, un monto de \$3,450 y \$3,472, respectivamente, liquidable en efectivo por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar.

**(15) Instrumentos financieros y administración de riesgos-**

Los efectos por la aplicación inicial de la IFRS 9 en los instrumentos financieros de Fibra Inn se describen en la nota 5. Debido al método de transición elegido, la información comparativa no ha sido reformulada para reflejar estos nuevos requerimientos.

Categorías de instrumentos financieros-

	<b>Valor en libros 2018</b>	<b>Valor razonable 2018</b>	<b>Valor en libros 2017</b>	<b>Valor razonable 2017</b>
<b>Activos financieros:</b>				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 644,370	644,370	507,986	507,986
Clientes y otras cuentas por cobrar	75,557	75,557	135,354	135,354
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>122,847</u>	<u>122,847</u>	<u>132,861</u>	<u>132,861</u>
<b>Activos financieros:</b>				
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados:</i>				
Instrumentos financieros derivados	\$ <u>12,171</u>	<u>12,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Activos financieros:</b>				
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales:</i>				
Instrumentos financieros derivados	\$ <u>8,864</u>	<u>8,864</u>	<u>38,385</u>	<u>38,385</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2018</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2018</u></b>	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2017</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2017</u></b>
<b>Pasivos financieros:</b>				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Proveedores	\$ 82,029	82,029	69,238	69,238
Acreedores diversos	8,725	8,725	8,169	8,169
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	2,066	2,066	2,066
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,382	60,382	38,912	38,912
Pasivo por obligaciones de deuda	79,575	79,575	6,059	6,059
Anticipos de clientes	4,986	4,986	14,540	14,540
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	<u>2,967,075</u>	<u>2,948,775</u>	<u>2,844,696</u>	<u>2,831,182</u>

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso F/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo y cuentas por pagar, y obligaciones de deuda, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2018 para FINN15 y 29 de diciembre de 2018 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados se encuentran reconocido a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

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

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b><u>31 de diciembre de 2018</u></b>				
Activos financieros derivados	\$ -	21,035	-	21,035
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	\$ (2,948,775)	-	-	(2,948,775)
 <b><u>31 de diciembre de 2017</u></b>				
Activos financieros derivados	\$ -	38,385	-	38,385
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	\$ (2,831,182)	-	-	(2,831,182)

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de \$2,967,075 (2017: \$2,844,696) neta de gastos por \$32,925 (2017: \$30,654), la cual representó 25% (2017: 24%) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2017: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces. A la fecha Fibra Inn mantiene el 3.0% en cobertura.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Administración del riesgo financiero

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

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

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso F/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso F/1616 se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 90% y 66% de la deuda FINN 15 pactada a tasa variable respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		1,000
Sin cambio	100,000*	-
- 100 puntos base		(1,000)

\* El saldo total de deuda pactada a tasa variable es por 1,000,000 y se tiene una cobertura contratada por \$900,000.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn tiene contratado con Citibanamex un instrumento financiero derivado para cubrir 900,0000 (90%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15 por \$1,000,000 de tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, el valor razonable de esta cobertura es de \$8,864.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo contratados instrumentos financieros derivados para cubrir \$1,890,000 (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, los cuales fueron contratados en diferentes fechas.

Como se menciona en la nota 16, durante el mes de febrero de 2018, Fibra Inn liquidó de manera parcial y anticipada un total de \$1,875,350 de su deuda en certificados bursátiles fiduciarios con tasa de interés variable. Debido a esto, Fibra Inn reevaluó la designación de sus instrumentos financieros derivados registrados como coberturas contables, como resultado de su evaluación Fibra Inn ha decidido cancelar la designación de cobertura en ciertos instrumentos financieros derivados y en consecuencia sus efectos fueron reconocidos en el estado de resultados consolidado por \$27,535. Los instrumentos se mantendrán hasta su vencimiento.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se encuentran designados como derivados de cobertura:

<u>Contraparte</u>	<u>Nocionales</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>Activo (Pasivo)</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Citibanamex	900,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIEE	8,864	10,133

El vencimiento del derivado es el 27 de septiembre de 2019.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que se mantienen a su vencimiento una vez que la administración ha decidido ya no designarlos como derivado de cobertura:

<u>Contraparte</u>	<u>Nocionales</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>Activo (Pasivo)</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Varios <sup>(1)</sup>	\$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIEE	\$ 596	3,212
Varios <sup>(1)</sup>	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIEE	475	2,597
Varios <sup>(1)</sup>	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIEE	1,299	7,097
Santander <sup>(2)</sup>	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIEE	6,250	11,351
Varios <sup>(2)</sup>	365,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIEE	3,551	3,995
	<u>\$ 990,000</u>		<u>\$ 12,171</u>	<u>28,252</u>

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) BBVA Bancomer, Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

	<b>Instrumentos financieros derivados</b>	
	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Saldo inicial activo (pasivo)	\$ 38,385	29,145
Porción inefectiva reconocida en resultados	(16,081)	1,076
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	(1,269)	8,164
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>\$ 21,035</u></b>	<b><u>38,385</u></b>

Riesgo de moneda extranjera

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

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	1,409	2,692
Pasivos financieros	(946)	(884)
	<hr/>	<hr/>
Posición financiera	<b><u>463</u></b>	<b><u>1,808</u></b>

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

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Dólar estadounidense	<b><u>19.6566</u></b>	<b><u>19.7354</u></b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (\$2 pesos por U.S. dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

<b>TC</b>	<b>Posición financiera, neta</b>	<b>Efecto en patrimonio y resultados (MXN)</b>
+ 10%	10,014	910
Sin cambio	9,104	-
- 10%	8,194	(910)

Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por tipo de cliente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Clientes empresariales	\$ 30,835	66,063
Tarjetas de crédito	3,067	8,138
Agencias de viajes	37,571	29,290
Líneas aéreas	2,893	16,344
	<u>\$ 74,366</u>	<u>119,835</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

		<b>Bruto <u>2018</u></b>	<b>Deterioro <u>2018</u></b>	<b>Bruto <u>2017</u></b>	<b>Deterioro <u>2017</u></b>
Al corriente	\$	26,404	(611)	51,135	-
Vencido de 0 a 30 días		7,090	(703)	4,477	-
Vencido de 31 a 120 días		12,716	(846)	8,753	-
Vencido de 121 a 180 días		4,346	(453)	10,296	-
Vencido a más de 180 días		23,810	(2,840)	45,174	(452)
	\$	<u>74,366</u>	<u>(5,453)</u>	<u>119,835</u>	<u>(452)</u>

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o bucket. La probabilidad de transición de un bucket a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo a cada bucket.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2017: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso F/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces. A la fecha Fibra Inn mantiene el 3.0% en cobertura.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2018:

	<u>1 año</u>	<u>Mayor a 1 año</u>
Proveedores	\$ 82,029	-
Acreedores diversos	8,725	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24,844	35,538
Pasivo por obligaciones de deuda	79,575	-
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,967,075
	<u>\$ 197,239</u>	<u>3,002,613</u>

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>31 de diciembre de 2018</b>			
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	\$ -	-	2,967,075
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	<u>260,745</u>	<u>505,926</u>	<u>1,207,488</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(16) Deuda a largo plazo-**

Obligaciones bancarias

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente por un monto hasta de \$177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el párrafo anterior, por \$123,000, con vigencia de 36 meses, con esta ampliación la línea de crédito asciende a \$300,000. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 150 puntos bases. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispedo. Durante 2018 no se ha dispuesto la línea de crédito.

El 29 de mayo de 2018, Fibra Inn contrató una línea de crédito con Actinver por hasta \$200,000, con vigencia de 24 meses y devenga un interés basado en TIIE más 250 puntos base. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra Inn dispuso la totalidad de la línea de crédito, pagando una comisión equivalente al 0.50%, es decir \$1,000 del monto de la disposición. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso F/1616. El 1 de agosto de 2018, se realizó la liquidación del monto dispuesto por \$200,000. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Inn mantiene dicha línea de crédito.

El gasto directamente relacionado con la obtención de las obligaciones bancarias, mencionado en el párrafo anterior, fue reconocido en resultados durante el ejercicio del 2018 por \$1,000 al momento de la contratación de la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. Dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 993 puntos base, a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028. Simultáneamente, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se liquidó, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15 con fecha del 30 de septiembre de 2015, por un total de \$1,875,350. El monto total actualizado de la emisión FINN15 representa \$1,000,000 emitidas el 19 de octubre de 2016.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la emisión de deuda capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por \$23,133, de los cuales \$16,492 corresponden al cargo en resultados por los gastos capitalizados correspondientes a la deuda con clave de pizarra FINN15 emitida el 30 de septiembre de 2015 con un valor nominal de \$1,875,350 y que fue liquidada el día 14 de febrero de 2018 con los recursos de la Oferta Pública mencionada en el párrafo anterior..

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses devengados y no pagados ascienden a \$79,575 y \$6,059, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Certificados bursátiles	\$ 3,000,000	2,875,350
Menos gastos	<u>(32,925)</u>	<u>(30,654)</u>
	<u>\$ 2,967,075</u>	<u>2,844,696</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 2,875,350	2,875,350
Liquidación de deuda con efectivo	(1,875,350)	-
Emisión de deuda con certificados bursátiles	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>2,875,350</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos por intereses netos representan \$197,248 y \$160,030, respectivamente.

**(17) Pérdida por CBFÍ-**

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFÍ en 2018 y 2017 son como sigue:

<b>Denominador (Miles de CBFÍs)</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación – básica <sup>(1)</sup>	\$ 473,383	439,604
Más: CBFÍs potencialmente dilutivos <sup>(2)</sup>	14,000	14,000
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación - -diluida	<u>487,383</u>	<u>453,604</u>
<b>Numerador</b>		
Pérdida neta consolidada	(497,275)	(592,083)
Participación no controladora	<u>(378)</u>	<u>-</u>
Participación controladora - básica y diluida	(496,897)	(592,083)

(1) El promedio ponderado de CBFÍs en circulación en 2018 y 2017 representan el promedio de los CBFÍs que se encuentran en circulación en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFÍs realizadas bajo el Fondo de Recompra y las compras de CBFÍs realizadas por Administradora de Activos Fibra Inn para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFÍs.

(2) Los CBFÍs potencialmente dilutivos representan los CBFÍs emitidos para el pago por la internalización mencionada en la nota 11 por un total de 14,000,000.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las pérdidas por CBFIs básicas y diluidas se muestran a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida por CBFi por acción básica	<u>(1.05)</u>	<u>(1.35)</u>
Pérdida por CBFi diluida	<u>(1.02)</u>	<u>(1.31)</u>

**(18) Compromisos-**

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

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

<u>Año</u>	<u>Total</u>
Menos de 1 año	\$ 57,301
De 1 a 5 años	318,032
Más de 5 años	<u>713,056</u>
	\$ <u>1,088,389</u>

Los cobros mínimos antes presentados consideran un ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Además, no se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., Operador de Hoteles City Express, S.A. de C.V., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 1% y 8% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$240,708 y \$220,009 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

c. Adquisiciones de propiedades

Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, ejercido durante el 2016, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compraventa.

d. Litigios

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

e. Contingencias fiscales

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

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

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

f. Contratos

Como se menciona en la nota de Eventos relevantes, Fibra Inn ha tomado la decisión de migrar a una nueva versión de la herramienta SAP. La nueva versión S4/HANA almacena información en la nube y es mucho más interactiva y funcional, adicionalmente que reduce significativamente los costos de mantenimiento. La inversión esperada asciende a \$19,609, considerando obligaciones contractuales y gastos de capacitación.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(19) Información por segmentos de negocio-**

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Fibra Inn tiene operaciones en cuatro segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

- i. Servicio Limitado. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida
- ii. Servicio Selecto. Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
- iii. Servicio Completo. Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
- iv. Estancia Prolongada. Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

Durante el año, no se registraron transacciones entre segmentos. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso F/1616 descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

Durante 2018, el hotel AC Marriott Guadalajara Expo cambio de servicio completo a servicio limitado por decisiones estratégicas de la administración. La información presentada al 31 de diciembre de 2017 ha sido reformulada para reflejar el cambio en el segmento operativo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso F/1616 provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

<b>2018</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	\$ 261,148	1,034,099	614,696	43,576	1,953,519
Ingresos por arrendamiento	2,830	19,138	80,756	514	103,238
Utilidad bruta	81,010	399,771	248,330	14,341	743,452
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	943,048	5,109,078	4,323,832	227,474	10,603,432
Gasto por depreciaciones	<u>34,841</u>	<u>130,870</u>	<u>102,831</u>	<u>4,293</u>	<u>272,835</u>
<b>2017</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	\$ 272,978	915,392	622,081	50,867	1,861,318
Ingresos por arrendamiento	2,595	15,863	72,120	634	91,212
Utilidad bruta	77,996	324,737	248,626	19,173	670,532
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	1,318,376	5,019,593	3,942,861	279,517	10,560,347
Gasto por depreciaciones	<u>38,568</u>	<u>110,292</u>	<u>84,968</u>	<u>4,330</u>	<u>238,158</u>

**(20) Hechos posteriores-**

- i. El 10 de enero de 2019, mediante el fideicomiso CIB/3096, se firmó un contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas respecto al hotel The Westin Monterrey Valle. Del precio anteriormente convenido en la promesa de compra venta, fueron negociados \$40,000 adicionales para el precio final de la transacción, para un total de \$740,000. Se estipula un precio base contingente de \$700,000 sujeto a la operación futura. Una vez que el hotel se encuentre en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar una parte variable según se cumplan las condiciones negociadas y el vendedor podrá ejercer el cobro del precio variable dentro de los primeros 4 años o se cumplan 4 años a partir de 1 de mayo de 2019. Al 29 de marzo ya se cumplió una de las cláusulas suspensivas del contrato relativo a la obtención del permiso de no competencia de la COFECE. Del 1 de enero al 1 de abril de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de \$430,000 que forman parte del precio final.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- ii. El 10 de enero de 2019, se modificó y reexpresó el Fideicomiso Irrevocable 1451028243 al que Fibra Inn aportó con anterioridad una cantidad de \$27,300 el 9 de septiembre de 2016 con la finalidad de desarrollar el hotel Marriott Monterrey Aeropuerto. El contrato del fideicomiso se modificó para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión derivada y material de los inmuebles y área del hotel. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey.
- iii. El 24 de enero de 2019, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación un pago basado en instrumentos de patrimonio por 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$944 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$9.44 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo puede vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tiene un período de restricción de venta de 2 años.
- iv. El 25 de febrero de 2019, se llevó a cabo un convenio modificatorio y de reexpresión total al Fideicomiso CIB/3097, bajo esta modificación y reexpresión Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, esta cesión incluye el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel. Derivado de esta cesión, el nuevo socio se obliga a pagar al Fideicomiso CIB/3097 un monto de \$111,100 que representa un derecho de cobro para Fibra Inn, en este mismo acto, Fibra Inn aporta al patrimonio este derecho de cobro.
- v. El 12 de febrero de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de \$200,000 de la línea de crédito contratada con BBVA Bancomer bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 16. Al 1 de abril de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.
- vi. Con fecha del 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$93,733 con un factor de Ps\$0.1806 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2019, a un total de 518,993,783 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018.
- vii. El 8 de marzo de 2019, Fibra Inn firmó un Segundo Convenio Modificatorio y de Reexpresión del Fideicomiso CIB/3058, bajo esta modificación y reexpresión el Fideicomiso reconoce un tercer Fideicomitente y Fideicomisario con una aportación inicial de \$1,364 más la cantidad de \$3,508 por concepto de erogaciones realizadas previo a la firma de este convenio mismos que formarán parte del patrimonio de este Fideicomiso, sin modificar las cláusulas significativas previamente existentes.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- viii. El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso un monto de \$100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver bajo los mismos términos y condiciones descritos en la nota 16. Al 1 de abril de 2019, Fibra Inn no ha liquidado el saldo dispuesto.
- ix. Del 1 de enero de 2019 al 1 de abril de 2019, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,085,782 por un valor de \$9,557 con precio promedio de Ps\$8.80 por CBFIs valuados al momento de la recompra.

**(21) Nuevas normas y enmiendas a las IFRS no adoptadas-**

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2018.

***IFRS 16, Arrendamientos***

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra Inn mantiene contratos de arrendamiento en los que opera como arrendador, los cuales mantendrán su clasificación como operativos bajo los nuevos requerimientos de la IFRS 16 *Arrendamientos*.

Fibra Inn tiene arrendamientos financieros contratados como arrendatario y estima que el efecto por adopción de esta norma asciende a \$4,793 relacionado principalmente a la renta de equipos de transporte que son utilizados, como parte de la operación hotelera.

***Enmienda a la IFRS 9, Instrumentos financieros***

En 2017, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió una mejora a las IFRS 9 Instrumentos financieros cuya entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2019 con aplicación retrospectiva, esta aplicación retrospectiva pudiera no aplicarse bajo ciertos requerimientos contenidos en párrafos transitorios de la IFRS 9. Estas modificaciones se relacionan con los requerimientos de la IFRS 9 para la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros que contengan características de pago anticipado con compensación negativa que ahora podrán medirse al costo amortizado o al valor razonable a través de resultados integrales si cumplen con los requerimientos de la IFRS 9. Asimismo, requiere realizar una nueva evaluación de la clasificación de los activos y pasivos bajo los nuevos requerimientos, lo anterior, pudiera dar como resultado una nueva clasificación de los activos y pasivos financieros que se encuentren actualmente clasificados como medidos al costo amortizado, valor razonable con cambios en el estado de resultados o valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los cambios en la clasificación deberán ser aplicados de manera retrospectiva.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de esta enmienda, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2019.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

***Enmiendas a las IFRS, ciclo 2015-2017***

En diciembre de 2017, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió el documento de mejoras anuales a las IFRS por el ciclo 2015-2017. Dicho documento realiza modificaciones a cuatro IFRS cuya entrada en vigor será efectiva desde el 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida. Las modificaciones realizadas se resumen a continuación:

- IFRS 3: Combinaciones de negocios: Una empresa vuelve a medir su participación anterior en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- IFRS 11 Acuerdos conjuntos: Una empresa no vuelve a medir su participación anterior en una operación conjunta cuando obtiene el control conjunto del negocio.
- IAS 12 Impuestos a la utilidad: Una compañía contabiliza todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de dividendos de la misma manera en que fueron reconocidos los dividendos ya sea en el estado de resultados, otros resultados integrales o en el patrimonio.
- IAS 23 Costos por préstamos: Una compañía trata como parte de los préstamos generales cualquier préstamo originalmente hecho para desarrollar un activo cuando el activo está listo para su uso o venta prevista.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que derivarían en sus estados financieros consolidados por la aplicación de estas modificaciones, aunque no se visualizan impactos significativos por su adopción al 1 de enero de 2019.