

**Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca
Múltiple, como causahabiente final y
universal de Deutsche Bank México,
S.A. Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados Financieros Consolidados
al y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2020 y 2019 e
Informe de los Auditores
Independientes del 14 de abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de resultado integral	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiarias (en su conjunto "Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra Inn de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin que por esta cuestión nuestra opinión se modifique, como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global, la cual está impactando directamente los resultados consolidados operativos de Fibra Inn, así como su situación financiera consolidada y liquidez para cumplir con sus obligaciones contractuales. En este sentido, la administración de Fibra Inn continúa ejecutando e implementando su estrategia para responder a las condiciones del mercado y continuar operando sobre la base de empresa en funcionamiento.



Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión favorable sobre dichos estados financieros el 27 de abril de 2020.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020. 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.

Estimación del valor razonable de propiedades

Como se explica en la Nota 4b de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades, la administración de Fibra Inn con el apoyo de valuadores externos independientes 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, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento, así como una tasa de capitalización para la estimación del valor terminal. De igual manera, la administración considera como parte de su estimación, las condiciones actuales del entorno en el que opera, principalmente afectado por los cambios en el ambiente económico actual, generados por la pandemia ocasionada por el COVID-19, así como la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de valuación es complejo. Realizamos pruebas sobre el diseño y la implementación del control interno sobre el proceso de valuación para la preparación de los flujos de efectivo futuros y la estimación de valor razonable, así como pruebas sustantivas para reprocesar la valuación de una muestra de propiedades evaluando principalmente las consideraciones en los insumos ocasionados por COVID-19 y sus impactos en la industria donde opera Fibra Inn como se menciona en la Nota 8.

Como parte del reproceso de la estimación del valor razonable de las propiedades seleccionadas y en conjunto con nuestros especialistas en valuación, probamos diferentes insumos relevantes, incluyendo los flujos de efectivo proyectados, que consideran: tarifas promedio, ingresos promedio por habitaciones disponibles, porcentajes de ocupación promedio, tasas de crecimiento en función del tipo de segmento de hotel, tasa de inflación, así como las reservas de mantenimiento de las propiedades con base en los ingresos netos de operación ("NOI" por sus siglas en inglés). Además, calculamos de manera independiente las tasas de descuento y la tasa de capitalización, para reprocesar el cálculo del valor razonable preparado por la administración y contrastar los resultados aplicables a cada propiedad seleccionada.

En adición a los procedimientos anteriores, validamos la integridad de las propiedades consideradas en la valuación. Adicionalmente, validamos las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración.

Finalmente, las revelaciones de Fibra Inn sobre el valor razonable de las propiedades que están incluidas en la Nota 8 a los estados financieros consolidados, fueron sujetas de nuestra revisión en cumplimiento con los requerimientos de las NIIF. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas, el valor razonable de las propiedades puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados, por lo que también realizamos procedimientos para validar la exactitud y la razonabilidad de los análisis de sensibilidad de los insumos relevantes de la valuación.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.



Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA (Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces) de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en las Notas 1 y 15 de los estados financieros consolidados adjuntos, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es uno de los fundamentos principales del supuesto de negocio en marcha del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucramiento de expertos fiscalistas, para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de los artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2020.

Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus de Fibra Inn como FIBRA, con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Información adicional distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de Fibra Inn es responsable de la información adicional presentada. La información adicional comprende; i) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra Inn está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la información adicional y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la información adicional, la cual en este caso es el informe anual y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho; a la fecha del presente informe, no tenemos algo que reportar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno del Fideicomiso 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 error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra Inn de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso DB/1616 en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso DB/1616 o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de Fibra Inn son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1616.



Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- b) Obtenemos un entendimiento 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra Inn.
- c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra Inn para continuar como empresa en funcionamiento. 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 Fibra Inn deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) 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 eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- f) Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales de Fibra Inn para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso DB/1616 y sus subsidiarias. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra Inn, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este 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.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. P. C. Carlos Iván Pólito Ruiz', with a horizontal line extending to the right.

C. P. C. Carlos Iván Pólito Ruiz
14 de abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2020	2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 302,672	\$ 563,639
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	19,560	74,543
Pagos anticipados		15,277	17,977
Partes relacionadas	13	92,904	21,594
Activos disponibles para la venta	9	80,934	357,189
Impuesto al valor agregado por recuperar		323,404	194,668
Impuestos por recuperar y otros		21,407	5,726
Total del activo circulante		<u>856,158</u>	<u>1,235,336</u>
Partes relacionadas	13	47,754	93,318
Anticipos para compra de propiedades	11	78,750	74,339
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	9,340,120	10,371,905
Activos por derecho de uso, neto	10	13,647	2,400
Efectivo restringido	6	20,063	-
Activos intangibles, neto y otros activos	12	74,611	80,404
Total del activo		<u>\$10,431,103</u>	<u>\$11,857,702</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Partes relacionadas	13	\$ 162,215	\$ 144,402
Deuda bancaria	18	-	200,000
Proveedores		127,692	90,252
Acreedores diversos		4,037	77,437
Impuestos por pagar		19,688	35,908
Intereses por pagar	18	148,538	136,062
Pasivo por arrendamiento	10	2,480	1,446
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	16	3,375	-
Anticipo de clientes		4,268	6,312
Total del pasivo circulante		<u>472,293</u>	<u>691,819</u>
Deuda financiera por certificados bursátiles	18	3,168,148	3,163,650
Deuda bancaria	18	866,043	197,985
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	18	52,680	63,659
Beneficios a los empleados	16	391	260
Impuesto a la utilidad diferido	15	5,087	804
Pasivo por arrendamiento	10	11,579	1,054
Instrumentos financieros derivados		57,033	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	16	-	5,978
Total del pasivo		<u>4,633,254</u>	<u>4,125,209</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	14	5,801,502	6,054,964
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	13 y 16	129,397	129,296
Reserva para recompra de CBFIs	14	389,317	78,213
Superávit por revaluación de propiedades	8 y 14	1,637,640	2,088,502
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	(26,701)	-
Resultados acumulados	14	(2,923,492)	(1,357,444)
Total de la participación controladora		<u>5,007,663</u>	<u>6,993,531</u>
Participación no controladora	14	790,186	738,962
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>5,797,849</u>	<u>7,732,493</u>
		<u>\$10,431,103</u>	<u>\$11,857,702</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFÍ)

	Notas	2020	2019
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 688,466	\$ 1,822,337
Arrendamiento de inmuebles	13	17,801	97,793
Total de ingresos		<u>706,267</u>	<u>1,920,130</u>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		289,291	511,264
Administración		202,835	322,411
Publicidad y promoción		47,869	86,208
Energéticos		75,648	134,443
Mantenimiento preventivo		55,646	84,092
Deterioro de activos financieros	7	8,500	12,480
Regalías		49,696	128,491
Fábrica de hoteles		11,661	24,064
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		<u>741,146</u>	<u>1,303,453</u>
(Pérdida) utilidad bruta		<u>(34,879)</u>	<u>616,677</u>
Otros costos y gastos:			
Prediales		13,961	13,861
Seguros		5,646	6,103
Honorarios del asesor	13	2,136	64,259
Gastos corporativos de administración		71,361	94,484
Depreciación y amortización	8,10,12	323,917	315,696
Pérdida contable por bajas de activos fijos	8	11,366	37,100
Deterioro de propiedades, neto	8	768,971	193,163
Gastos preoperativos		13,629	36,027
Mantenimientos mayores no capitalizables		10,399	22,293
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍs	16	1,317	5,725
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		3,825	34,074
Otros (ingresos) costos, neto		<u>(47,337)</u>	<u>45,003</u>
Total de otros costos y gastos		<u>1,179,191</u>	<u>867,788</u>
Pérdida de operación		<u>(1,214,070)</u>	<u>(251,111)</u>
Gastos por intereses, neto	10,13,18	317,369	220,546
Porción inefectiva y liquidación de instrumentos derivados	17	113	12,434
Ganancia cambiaria, neta		<u>(13,378)</u>	<u>(2,548)</u>
Total de gastos financieros, neto		<u>304,104</u>	<u>230,432</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		<u>(1,518,174)</u>	<u>(481,543)</u>
Impuestos a la utilidad	15	6,816	5,315
Pérdida neta consolidada		<u>(1,524,990)</u>	<u>(486,858)</u>
Participación no controladora		<u>(93,136)</u>	<u>(27,095)</u>
Participación controladora		<u>(1,431,854)</u>	<u>(459,763)</u>
Pérdida básica por CBFÍ*	19	(2.91)	(0.90)
Pérdida diluida por CBFÍ*	19	(2.83)	(0.88)
Promedio ponderado básico de CBFÍs en circulación	19	<u>492,099,542</u>	<u>509,024,325</u>
Promedio ponderado diluido de CBFÍs en circulación	19	<u>506,099,542</u>	<u>523,024,325</u>

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019
Pérdida neta consolidada		\$(1,524,990)	\$ (486,858)
Partidas de pérdida integral:			
Déficit por revaluación de propiedades	8	(449,946)	(529,554)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	<u>(53,402)</u>	<u>(8,601)</u>
Total de resultado integral		<u>\$(2,028,338)</u>	<u>\$(1,025,013)</u>
Perdida integral atribuible a:			
Participación no controladora		(119,837)	(27,095)
Participación controladora		<u>\$(1,908,501)</u>	<u>\$(997,918)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
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
Reembolso a tenedores de CBFIs		(244,006)	-	-	-	-	-	(244,006)	-	(244,006)
Aportación de nuevos socios		-	-	-	-	-	-	-	540,818	540,818
Cancelación del Fondo de Recompra		-	-	(129,193)	-	-	129,193	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs		-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		-	2,247	-	-	-	-	2,247	-	2,247
Recompra de CBFI's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-	1,224	-	-	-	-	1,224	-	1,224
Recompra de CBFIs		-	-	(185,552)	-	-	-	(185,552)	-	(185,552)
Reserva para pago con CBFIs		-	44,981	-	-	-	-	44,981	-	44,981
Cancelación de Superávit por venta de activo		-	-	-	(41,204)	-	41,204	-	-	-
Otras reservas		-	-	-	-	-	(12,070)	(12,070)	-	(12,070)
Resultado integral		-	-	-	(529,554)	(8,601)	(459,763)	(997,918)	(27,095)	(1,025,013)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	14d)	6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reclasificación	14d)	(116,599)	-	-	-	-	116,599	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019 reclasificados	14d)	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,357,444)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores CBFIs		(63,564)	-	-	-	-	-	(63,564)	-	(63,564)
Cancelación de CBFI's		(175,994)	-	140,383	-	-	35,611	-	-	-
Aportación de nuevos socios		-	-	-	-	-	-	-	171,061	171,061
Cancelación de fondo de recompra		-	-	(70,828)	-	-	70,828	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFI's		-	--	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Compra de CBFIs para liquidación de pago basado en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo		(5,453)	101	-	-	-	-	(5,352)	-	(5,352)
Recompra de CBFI's		(8,451)	-	(8,451)	-	-	8,451	(8,451)	-	(8,451)
Cancelación de Superávit por venta de activo		-	-	-	(916)	-	916	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	(449,946)	(26,701)	(1,431,854)	(1,908,501)	(119,837)	(2,028,338)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>\$5,801,502</u>	<u>\$129,397</u>	<u>\$389,317</u>	<u>\$1,637,640</u>	<u>\$(26,701)</u>	<u>\$(2,923,492)</u>	<u>\$5,007,663</u>	<u>\$790,186</u>	<u>\$5,797,849</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$(1,518,174)	\$ (481,543)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	323,917	315,696
Pérdida contable por bajas de activos fijos	11,366	37,100
Deterioro de propiedades	768,971	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	8,500	12,480
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	7,690	13,845
Intereses de deuda	330,087	256,262
Intereses ganados	(20,408)	(49,561)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	113	5,643
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio AAP	2,136	64,259
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	1,317	4,781
Actividades de operación	(84,485)	372,125
Clientes y otras cuentas por cobrar	46,483	(11,466)
Partes relacionadas, neto	(22,477)	54,892
Pagos anticipados	2,700	(435)
Impuestos por recuperar	(146,407)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(46,573)	78,252
Impuestos por pagar	(16,763)	(11,134)
Beneficios a empleados	131	54
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación	<u>(267,391)</u>	<u>328,929</u>
Actividades de inversión:		
Anticipo para compra de propiedades	-	(8,423)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(534,851)	(1,112,850)
Costos pagados por venta de propiedades	(27,802)	(30,324)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398,632	234,000
Adquisición de activos intangibles	(25,952)	(30,111)
Bajas en otros activos	6,771	1,219
Partes relacionadas	702	-
Intereses cobrados	16,437	49,561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(166,063)</u>	<u>(896,928)</u>
Actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios recibidos, neto de costos de disposición	864,866	396,892
Préstamos bancarios pagados	(400,000)	-
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs, neto de gastos de emisión	-	1,277,152
Efectivo restringido	(57,013)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(2,358)	6,791
Liquidación anticipada de CBFs	-	(1,000,000)
Intereses pagados	(361,640)	(305,779)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,948)	(2,519)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(63,564)	(244,006)
Aportaciones de nuevos socios	171,061	540,818
Recompra de CBFIs para pagos ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(5,416)	3,471
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompras	(8,451)	(185,552)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	<u>135,537</u>	<u>487,268</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(297,917)	(80,731)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	563,639	644,370
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 265,722</u>	<u>\$ 563,639</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos y miles de dólares americanos, excepto en donde se indique de otra manera)

1. Actividad y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión 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 predecesor") y, como se menciona en los eventos relevantes de esta nota, a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/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 inversión 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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del 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 DB/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 virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control, como se define en la nota 2d. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "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 2d.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida 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 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 (el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria contrata los servicios de gestión hotelera con otros proveedores que no son partes relacionadas). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años. El 18 de diciembre de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de voluntades para extender la vigencia de los contratos de gestión hotelera a una vigencia no mayor de 15 años.
- II. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.
- III. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.
- IV. 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 que se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de 10 años.
- V. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre 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.
- VI. Contrato de subarrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. celebrado el 14 de febrero de 2020 con una vigencia de 20 años, para los servicios diferentes al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.
- VII. Contrato de servicios de contabilidad y administración de los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058 con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 4 de mayo de 2020 con una vigencia de 20 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- 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 arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta por dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 7% y 10% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes-

1. El 8 de enero de 2020, Fibra Inn llevó a cabo la firma de un contrato para el uso de la marca W Hotels con Marriott International, Inc. Mediante el cual Fibra Inn desarrollará un hotel de esta marca en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones y será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058. El contrato estipula una fecha estimada de apertura durante el ejercicio 2023.
2. El 8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de \$200,000 relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver que se menciona en la nota 18.



3. El 14 de enero de 2020, como se menciona en la nota 18, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por \$140,000 cuyo destino es el financiamiento del Impuesto al Valor Agregado relacionado con la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto la totalidad del crédito.

En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por \$612,000 cuyo destino es la construcción y gastos preoperativos de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir \$280,000 a dólares americanos a un tipo de cambio de Ps\$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$539,467.

Los costos capitalizados asociados con ambos créditos ascienden a \$7,863.

4. El 15 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con BBVA Bancomer para la administración del riesgo de volatilidad en la tasa de interés de los créditos contratados el 14 de enero de 2020. El monto de referencia de los instrumentos es de \$193,513 y \$14,113 dólares americanos, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.
5. El 17 de enero de 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn concluyó la cancelación de 20,515,455 CBFIs equivalentes a \$144,591.
6. El 11 de febrero de 2020, se realizó la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max por un monto de \$140,000 más IVA que se menciona en la nota 9.
7. El 13 de febrero de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el Contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, que se menciona en la nota 8, en esta misma fecha se acordó un descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de \$8,000 por lo que el CIB/3096 pagó un total de \$62,000 (Pago Reserva) más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago "Escrow" para el pago adicional acordado por \$40,000, dicho Escrow será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El Precio fijo final del hotel asciende a \$732,000. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.
8. El 14 de febrero de 2020, se realizó la venta del hotel Aloft Guadalajara por un monto de \$258,000 más IVA que se menciona en la nota 9.
9. El 20 de febrero de 2020, se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como *Roof Garden* con alberca, *Heavenly Spa* by Westin y salones para banquetes. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del Precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096 mismo que se menciona en la nota 8 donde se encuentra condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.
10. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de \$200,000 que se menciona en la nota 18. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de \$10,090 correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.



11. El 25 de febrero de 2020, como se menciona en la nota 14, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó con autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$63,564 con un factor de Ps\$0.1290 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFis que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.
12. El 29 de abril de 2020, como se menciona en la nota 13d), se estableció un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios de asesoría. Mediante este acuerdo se difirieron los pagos exigibles por un total de \$184,854, de los cuales \$55,457 corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto será liquidado mediante la entrega de 11,226,920 CBFis.
13. El 4 de junio de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott ubicado en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz. Derivado de lo anterior, Fibra Inn tiene el compromiso de liquidar un total de \$254 dólares americanos por concepto de penalidad e indemnización por terminación anticipada si en un periodo de 48 meses Fibra Inn no cumple con las condiciones estipuladas en dicho acuerdo que se describen en la nota 20.
14. En el mes de julio de 2020, los Fideicomitentes y Fideicomisarios “B” y “C” del Fideicomiso CIB/3058 realizaron aportaciones en efectivo al referido Fideicomiso por un monto total de \$6,061.
15. El 10 de agosto de 2020, como se menciona en la nota 18, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn relacionado con el cumplimiento del índice de servicio de la deuda. Lo anterior, como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn. Como resultado de dicha dispensa, El Fideicomiso DB/1616 podrá adquirir deuda adicional por un monto de hasta \$400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta \$315,000 (de los cuales ya dispuso \$197,705 al 31 de diciembre de 2020), para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance una utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización con un valor de \$625,000 en cuatro trimestres o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.
16. El 8 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 18, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de \$157,500. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$100,000.

En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de \$157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de \$85,050 y un tramo en dólares americanos equivalente a \$72,450. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos mexicanos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel y de LIBOR más 3.50 puntos porcentuales una vez alcanzada la estabilización. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$54,000 y \$2,192 dólares americanos.

Los costos capitalizados asociados con ambos créditos ascienden a \$4,444.

17. El 14 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 9, Fibra Inn recibió una oferta para la compraventa de los hoteles Wyndham Garden Silao-Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato, por un total de \$160,000 más el Impuesto al Valor Agregado. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, esta transacción no se ha concretado, aunque la administración continúa implementando un plan activo de venta, como lo requieren las IFRS para la clasificación de estos hoteles como disponibles para la venta.
18. El 16 de octubre de 2020, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria se escindió y transmitió parte de su activo, pasivo y capital a una sociedad de nueva creación, quien, a su vez, en esa misma fecha, se fusionó con CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, subsistiendo ésta última como sociedad fusionante, derivado de



lo anterior y a partir de esta fecha, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple S.A. funge como Fiduciario de Fibra Inn (DB/1616).

19. El 30 de octubre de 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn concluyó la cancelación de 5,200,162 CBFIs equivalentes a \$38,658 con un precio de referencia de Ps\$4.99 por CBFI, de los cuáles \$7,255 corresponden a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020.
20. El 19 de noviembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con Banorte para la administración del riesgo de volatilidad en la tasa de interés de los créditos contratados el 8 de octubre de 2020. El monto de referencia de los instrumentos es de \$154,000 y \$2,192 dólares americanos, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.
21. Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, Fibra Inn realizó pagos por un total de \$38,000 correspondientes al monto liquidable en efectivo del convenio por terminación anticipada del contrato de Asesoría firmado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. que se menciona en la Nota 13d).
22. Durante el ejercicio 2020, como se menciona en la nota 14, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 1,135,302, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$8,451, los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Asimismo, Fibra Inn realizó la cancelación de un total de 25,715,617 CBFIs recomprados mediante el fondo de recompra por un valor total de \$183,249, de los cuáles \$7,255 correspondían a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados que aún no han sido cancelados por el Fideicomiso DB/1616, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 492,396,126 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$389,317.
23. Durante el ejercicio 2020, el Fideicomitente y Fideicomisario “B” del Fideicomiso CIB/3096 realizó aportaciones en efectivo por un total de \$142,619, adicionalmente Fibra Inn realizó la venta y cesión de derechos fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3096 por un valor de \$22,381 a favor del Fideicomitente y Fideicomisario “B”.
24. Negocio en marcha y efectos de la pandemia COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 (“COVID-19”) como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la velocidad de la distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020 y con la información disponible a la fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés de los treinta y ocho hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de 2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad.



El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“*funds from operations*” o “FFO” por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gastos financiero neto y fluctuación cambiaria) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondar inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de \$(368,378) y \$256,891, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:
 - a) Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2020, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.
 - b) Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.
 - c) Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con \$265,722 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

- a) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de \$104,127 y también se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot que se encuentra en construcción, por un monto de \$177,583, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.
- b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra de tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo con lo que establece la IFRS 5, Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de \$144,641 por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción (ver nota 9).
- c) Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de \$515,117.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a \$383,155 (ver nota 17).



En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de \$72,533 en la línea de crédito preferente de BBVA Bancomer al 31 de diciembre de 2020; la cual, está prevista que será dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta \$400,000 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de \$117,295 a través del Fideicomiso CIB/3096. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn puede cubrir sus pasivos circulantes 0.6 con el efectivo disponible, y podrá disponer de créditos adicionales, o utilizar los recursos provenientes de la recuperación del IVA y la venta de los hoteles para cubrir el 0.4 restante de manera holgada. La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios en el año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de \$625 millones de pesos, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta \$400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta \$315,000 (de los cuales ya dispuso \$197,705 al 31 de diciembre de 2020, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Servicio de Deuda, fue de -0.1 veces al 31 de diciembre de 2020.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que dicha recuperación dependerá de la velocidad de la distribución en México de la vacuna contra el virus, y que existe incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una recuperación económica gradual y por ende bajos niveles de ocupación hotelera actuales, Fibra Inn reconoció un deterioro de \$768,971 y una disminución del superávit de \$449,946 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.



Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de \$19,560 al 31 de diciembre de 2020.

Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

- Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019 sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2021, 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. Víctor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la 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.

b) *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso DB/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) los activos disponibles para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
- e) 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) *Negocio en marcha*

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de negocio en marcha, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

d) *Bases de consolidación*

i. *Subsidiarias*

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y 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.

Fibra Inn evaluó de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2020 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 los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn 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.



e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn 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 mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

f) Estado de resultados y de resultado 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 (pérdida) utilidad bruta y de (pérdida) utilidad de operación, ya que lo considera una medida 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 DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

g) 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.

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

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Los sobregiros bancarios se presentan como otros pasivos.

b) Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

c) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

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



Activos financieros Clasificación y medición posterior.

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.

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.

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;
- 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.

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.

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.

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.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

- 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.



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 DB/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 DB/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.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

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 des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn 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. 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.

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 cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable. El detalle de los instrumentos financieros derivados se revela en la nota 17.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/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.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

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 con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn 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.

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 DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte del resultado 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 patrimonio neto, 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.

d) *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.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del 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 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.

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 e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

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.



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

	Años
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.

e) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Fibra Inn utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

Cuando Fibra Inn incurre en una obligación por costos para dismantelar o retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en donde se ubica el activo o restaurar el activo subyacente en la condición requerida en los términos y condiciones del contrato, se reconoce una provisión medida bajo la IAS 37. En la medida que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso relacionado.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

Fibra Inn aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado en el estado consolidado de resultados.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera consolidado.

Las rentas variables que no dependen de un índice o de una tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos por arrendamiento relacionados se reconocen como un gasto en el periodo en que el evento condición que genera dichos pagos ocurren y son incluidos en el rubro de Costo por habitaciones y en Gastos de administración en el estado de resultados consolidados.



Como un método práctico, la IFRS 16 permite al arrendatario no separar los componentes del arrendamiento, y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y componentes asociados como uno solo. Fibra Inn no ha utilizado este método práctico. Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o componentes diferentes al arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación contenida en el contrato a cada uno de los componentes de arrendamiento sobre la base del precio individual relativo de cada uno de los componentes de arrendamiento y el precio de manera acumulada por aquellos componentes que no son de arrendamientos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de Fibra Inn. Generalmente, Fibra Inn utiliza su tasa de interés incremental de su financiamiento como tasa de descuento.

Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera consolidado.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Fibra Inn vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada)
- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Fibra Inn no ha realizado ajustes durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.



Como arrendador.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando Fibra Inn actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. Fibra Inn evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que Fibra Inn aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, Fibra Inn aplica los requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamientos recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento como parte del rubro ingreso de “Arrendamiento de inmuebles”.

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos 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.

f) *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.

g) *Activos intangibles-*

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, 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.

h) *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.

i) 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.

j) 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 Fibra Inn 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 DB/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 Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si Fibra Inn 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 Fibra Inn 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.



k) 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 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.

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 conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo al IFRS 16, como se menciona en el inciso e), de esta nota.

l) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso DB/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. Adicionalmente, los Fideicomisos CIB/3097, CIB/3096 y CIB/3058, son considerados fideicomisos de administración en lugar de fideicomisos con actividad empresarial, los cuales son considerados transparentes para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no reconocen 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.



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.

m) *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.

n) *Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-*

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, basados y liquidables con instrumentos de 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, Fibra Inn 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.

o) *Pagos basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo-*

Las transacciones por compensación a ciertos directivos con base en instrumentos de patrimonio se miden inicialmente a su valor razonable, y se revalúan al final de cada periodo de reporte, así como en su fecha de liquidación, debido a que no representan un incremento en patrimonio en su fecha de otorgamiento y liquidación. Los instrumentos de patrimonio son recomprados por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el mercado secundario para ser entregados a los directivos, por lo cual, Fibra Inn reconoce el pasivo correspondiente por dicha obligación. Fibra Inn reconoce cualquier cambio en el valor razonable del pasivo en el estado consolidado de resultados.

p) *Pérdida básica y diluida por CBFi-*

La pérdida básica por CBFi se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFis en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFi se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFis en circulación, los CBFis en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida 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.

q) *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.



r) 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.

s) Activos disponibles para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como disponible para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como disponible para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en inventarios, activos financieros, activo por impuestos diferidos ni a los activos por beneficios a los empleados, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remediación se reconocen en el estado de resultados consolidado.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

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

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

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la 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.



Evaluación de negocio en marcha-

En la evaluación de si el supuesto de negocio en marcha es apropiado, la administración considera toda la información disponible acerca del futuro, la cual es por al menos, pero no se limita a, doce meses a partir del final del periodo de reporte. El grado de consideración depende de los factores en cada caso. Cuando Fibra Inn tiene un historial de operaciones rentables y acceso inmediato a recursos financieros, Fibra Inn puede alcanzar una conclusión de que la base contable de negocio en marcha es apropiada sin un análisis detallado. En otros casos, la administración pudiera necesitar considerar un amplio rango de factores relacionados a la rentabilidad actual y esperada, la calendarización de los pagos de su deuda y fuentes potenciales de financiamiento antes de que se satisfaga acerca de que la conclusión de negocio en marcha es apropiada.

Teniendo en cuenta todos los factores mencionados en la nota 1, numeral 24, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020 es válida, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

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 DB/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 antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de Ley antes mencionada.

Evaluación de consolidación de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097-

Para determinar si se deben consolidar las inversiones en el patrimonio de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la administración evalúa si mantiene control sobre las mismas. Fibra Inn controla una inversión cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables de su involucramiento con la inversión y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos mediante su poder sobre la inversión. La administración considera que Fibra Inn tiene poder cuando mantiene los derechos sustantivos para dirigir las actividades relevantes de la inversión en el patrimonio.

Fibra Inn ha determinado que consolidará los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2020, debido a que mantiene un derecho de tanto sobre la propiedad que es objeto de inversión bajo la administración de dicho fideicomiso; lo cual, representa un derecho sustantivo único y ejercible en el momento en que se decida hacerlo.



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 DB/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 de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles 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.

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.



5. Cambios en políticas contables significativas-

En el año en curso, Fibra Inn ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 16 COVID-19, Concesiones en renta relacionadas.

Las modificaciones introducen un método práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El método práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y
- No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no existe un impacto por la entrada en vigor de esta mejora a la IFRS 16, debido a que no han existido reducciones en los pagos de los arrendamientos que mantiene contratados como arrendatario.

Adicionalmente, Fibra Inn adoptó las siguientes interpretaciones modificadas, las cuales no tuvieron efectos en los estados financieros consolidados en el año en curso:

- Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 – Definición de material
- Modificaciones a la IFRS 3 – Concepto de negocio
- Modificaciones a la IFRS 4 – Contratos de Seguros en la aplicación de la IFRS 9, Instrumentos Financieros
- Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia
- Modificaciones al marco conceptual de IFRS

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2020	2019
Efectivo en bancos	\$ 87,374	\$ 86,456
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)	<u>178,348</u>	<u>467,093</u>
	265,722	553,549
Fondo de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago ⁽¹⁾ y ⁽²⁾	<u>36,950</u>	<u>10,090</u>
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$302,672</u>	<u>\$563,639</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020, este saldo corresponde a: i) Fideicomiso constituido por el Fideicomiso CIB/3097 con la finalidad de cubrir cualquier sobrecosto relacionado con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, este Fondo será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto disponga del total de los recursos disponibles en el Tramo 1 del crédito contratado en un plazo máximo de 21 meses contados a partir de enero 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este Fideicomiso asciende a \$36,000; y, ii) Fideicomiso constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar un total de \$40,000, más el Impuesto al Valor Agregado que resulte, correspondientes al Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados al vendedor conforme se cumplan ciertas condiciones por parte del vendedor. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este Fideicomiso asciende a \$950.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al Fondo de Reserva que se menciona en la nota 18, mismos que se utilizarían para el pago de intereses si así se requiriera o bien se procede a la devolución a la fecha de liquidación de la deuda bancaria con BBVA Bancomer. El 25 de febrero de 2020 se liquidó el saldo insoluto con BBVA Bancomer, por lo que, el saldo de este Fondo de Reserva fue devuelto a Fibra Inn el 6 de marzo de 2020.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/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 2020 y 2019, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en



cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales, cuyo vencimiento es de 1 día.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2020	2019
<i>Activo no circulante</i>		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	<u>\$20,063</u>	<u>\$ -</u>
Total efectivo restringido no circulante	<u>\$20,063</u>	<u>\$ -</u>

⁽¹⁾ Fideicomiso constituido con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del Contrato de Apertura de Crédito Simple firmado por CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell. Este Fondo de Reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada.

7. Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

	2020	2019
Cientes por servicios hoteleros	\$34,197	\$79,337
Otras cuentas por cobrar	<u>3,938</u>	<u>6,527</u>
	38,135	85,864
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(18,575)</u>	<u>(11,321)</u>
	<u>\$19,560</u>	<u>\$74,543</u>

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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.

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	\$11,321	\$ 5,453
Deterioro de activos financieros	8,500	12,480
Aplicaciones	<u>(1,246)</u>	<u>(6,612)</u>
Saldo final	<u>\$18,575</u>	<u>\$11,321</u>

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se estimaron saldos de cobro dudoso por \$8,500 y \$12,480, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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, al 31 de diciembre de:

	2020	2019
Al corriente	4.7%	8.7%
De 1 a 30 días	7.8%	11.6%
De 31 a 60 días	16.4%	17.5%
De 61 a 90 días	25.1%	26.8%
De 91 a 120 días	48.2%	38.2%
De 121 a 150 días	51.7%	54.7%
De 151 a 180 días	72.7%	74.9%
De 181 en adelante	100.0%	100.0%



8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Terrenos	\$1,696,233	\$ 1,825,870
Edificios	6,413,893	6,503,083
Componentes de edificios	362,644	343,584
Maquinaria y equipo	367,238	311,923
Mobiliario y equipo	477,281	406,808
	<u>9,317,289</u>	<u>9,391,268</u>
Construcciones en proceso	1,769,756	2,232,694
Subtotal	11,087,045	11,623,962
Menos depreciación acumulada	(4,305)	(2,944)
Menos deterioro acumulado de propiedades	(1,742,620)	(1,249,113)
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	<u>\$9,340,120</u>	<u>\$10,371,905</u>

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2020		2019	
	Deterioro, neto	Déficit	Deterioro, neto	Déficit
Terreno	\$102,211	\$127,760	\$ 20,420	\$ 90,910
Edificio	<u>666,760</u>	<u>322,186</u>	<u>172,743</u>	<u>438,644</u>
	<u>\$768,971</u>	<u>\$449,946</u>	<u>\$193,163</u>	<u>\$529,554</u>

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

- 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, porcentajes de ocupación promedio que oscilan entre 30% y 65% para los primeros 2 años de recuperación derivado del COVID-19 y posteriormente entre 40% y 80, tasas de crecimiento que varían de acuerdo al tipo de segmento de hotel en base a una inflación del 3.5% al 4.0%; en ciertas propiedades se les adiciona una sobretasa del 1%; la reserva de mantenimiento para propiedades (CAPEX por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.5% sobre los ingresos netos de operación (NOI por sus siglas en inglés), entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.0% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización “cap rate” de 8.5% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2020 y 2019, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$114,520 y \$237,662, respectivamente, representados en 6 y 11 propiedades, respectivamente. Sin embargo, la administración, basada 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 poco crecimiento o con crecimiento moderado y originado principalmente por la pandemia COVID-19, que ha modificado las expectativas y necesidades de los viajeros de negocios, así como, todo lo relacionado con la estabilización de la economía mundial, y en segunda plano el crecimiento de mercados paralelos, mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, y los impactos de cambios sociales, ambientales y el 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 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 DB/1616, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y una baja en la ocupación por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Financiero analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento

La administración ha determinado que la tasa de descuento es una de las variables más sensibles y que mayormente impactaría en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 11%, al 31 de diciembre de 2020, 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:

Tasa de descuento	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 50 puntos base		\$(235,750)
Sin cambio	\$7,534,691	-
- 50 puntos base		\$245,923

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2020, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		\$1,012,557
Sin cambio	\$7,534,691	-
- 10%		\$(1,011,583)



Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y por ello el ingreso por cuarto disponible (“*Rev Par*” por sus siglas en inglés), tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Al 31 de diciembre de 2020, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Valores razonables de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		\$801,251
Sin cambio	\$7,534,691	-
- 10%		\$(800,435)

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se concluyeron remodelaciones a hoteles del portafolio por \$192,108 y \$58,760, respectivamente.

Durante 2020 y 2019, se dieron de baja activos por \$14,042 y \$246,752, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo por \$632 y \$234,000 en los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, y como se menciona en la nota 9, se reclasificaron al rubro de Activo disponible para la venta un monto total de \$80,281 y \$357,189.

El costo de las propiedades incluye \$48,099 y \$101,001 de costos de intereses capitalizados durante 2020 y 2019, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones en nuevos proyectos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por \$1,610,127 y \$1,900,117, respectivamente; y, en inversiones por conversión de marca y remodelaciones del portafolio actual de \$159,629 y \$332,577, respectivamente.

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. Al 31 de diciembre de 2020, la inversión erogada en la construcción del hotel asciende a \$1,069,384 del saldo de construcciones en proceso.

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. Al 31 de diciembre de 2020 el valor total erogado por la inversión asciende a \$318,543 y se encuentra registrado como parte de las construcciones en proceso.



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 que el precio final de la transacción sea de \$740,000. Una vez que el hotel se encuentre en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un earnout basado en la NOI sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir de la apertura del hotel. La operación de compra venta incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

El 25 de enero de 2019, se cumplieron las cláusulas suspensivas establecidas en el contrato de compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso CIB/3096 ha realizado pagos por un monto total de \$630,000 que forman parte del precio final. Adicionalmente, se han realizado pagos por concepto de escrituración y otros gastos relacionados con la compraventa por un total de \$23,544. El 13 de febrero de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el hotel The Westin Monterrey Valle, en esta misma fecha se acordó el descuento del Precio Fijo del valor del hotel por un monto de \$8,000 por lo que el Precio Fijo del hotel fue de \$732,000. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago “Escrow” para el pago de \$40,000 al vendedor, dicho Escrow será liberado en el momento en que se cumplan ciertas condiciones. El día 20 de febrero de 2020, el hotel The Westin Monterrey Valle inició sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del Escrow asciende a \$950 y se encuentra reconocido en el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo que se menciona en la nota 6. El total de erogaciones efectuadas y relacionadas con la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle ascendieron a \$817,113.

El 15 de mayo de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico con un precio de venta total de \$99,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 12 de septiembre de 2019, esta operación de compraventa fue concluida, a la fecha de venta, el valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de \$89,777. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de \$7,828 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia.

Durante el mes de junio de 2019, se cumplieron las condiciones estipuladas el contrato de Opción de Compra y Ajuste de precio (*Earn-Out*) para ejercer el pago del dicho *Earn-Out* por la compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua efectuada en abril de 2016, consistente en un pago que resulte de aplicar una tasa del 10.04% sobre la Utilidad Neta de Operación que exceda de \$24,378 ajustado por la inflación. El monto del *Earn-Out* pagado por Fibra Inn ascendió a \$44,016 mismo que fue reconocido en el rubro de otros Otros (ingresos) costos, neto del estado consolidado de resultados.

El 22 de julio de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel City Express Chihuahua con un precio de venta total de \$95,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de \$120,049. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de \$5,179 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros y terminación del contrato de franquicia. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de \$40,583.

El 10 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la venta del Hotel Tecnológico Norte (antes Hotel City Junior Chihuahua) con un precio de venta total de \$40,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El valor del activo registrado por Fibra Inn representaba una cantidad de \$34,000. Por la venta del hotel, se incurrieron en costos de disposición por un total de \$2,500 que incluye penalizaciones por la terminación anticipada del contrato de gestión hotelera, así como el contrato de arrendamiento de espacios no hoteleros. Como parte de esta transacción, se canceló un superávit por revaluación de propiedades registrado en el patrimonio por un monto de \$621.



El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2019	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Activo disponible para la venta	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Terrenos	\$ 1,825,870	\$ -	\$ 84,000	\$ -	\$ (80,000)	\$ (5,877)	\$(127,760)	\$ 1,696,233
Edificios	6,503,083	2,422	594,799	-	(173,572)	(190,653)	(322,186)	6,413,893
Componentes de edificio	343,584	3,358	105,621	(6,654)	(54,985)	(28,280)	-	362,644
Maquinaria y equipo	311,923	8,809	70,963	(2,184)	(21,338)	(935)	-	367,238
Mobiliario y equipo	406,808	10,408	153,838	(2,342)	(29,126)	(62,305)	-	477,281
Construcciones en proceso	2,232,694	557,952	(1,009,221)	(11,669)	-	-	-	1,769,756
	<u>\$11,623,962</u>	<u>\$ 582,949</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (22,849)</u>	<u>(359,021)</u>	<u>\$(288,050)</u>	<u>\$(449,946)</u>	<u>\$11,087,045</u>

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2018	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Activo disponible para la venta	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	\$ 2,038,607	\$ -	\$ -	\$ (68,227)	\$ (53,600)	\$ -	\$ (90,910)	\$ 1,825,870
Edificios	7,466,572	2,698	18,003	(262,562)	(265,225)	(17,759)	(438,644)	6,503,083
Componentes de edificio	440,195	1,135	12,795	(36,077)	(45,688)	(28,776)	-	343,584
Maquinaria y equipo	345,956	14,421	10,557	(28,890)	(10,649)	(19,472)	-	311,923
Mobiliario y equipo	469,942	23,771	17,405	(36,868)	(14,168)	(53,274)	-	406,808
Construcciones en proceso	945,926	1,345,528	(58,760)	-	-	-	-	2,232,694
	<u>\$11,707,198</u>	<u>\$1,387,553</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(432,624)</u>	<u>\$(389,330)</u>	<u>\$(119,281)</u>	<u>\$(529,554)</u>	<u>\$11,623,962</u>

El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2019	Gasto por depreciación	Bajas	Activo disponible para la venta	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2020
Terrenos	\$ 315,907	\$ -	\$ -	\$102,211	\$ (5,877)	\$ 412,241
Edificios	933,206	94,638	-	666,760	(190,653)	1,330,379
Componentes de edificios	-	89,206	(5,941)	-	(28,280)	-
Maquinaria y equipo	-	23,660	(1,387)	-	(935)	-
Mobiliario y equipo	2,944	93,990	(1,479)	-	(62,305)	4,305
	<u>\$1,252,057</u>	<u>\$ 301,494</u>	<u>\$ (8,807)</u>	<u>\$ (278,740)</u>	<u>\$768,971</u>	<u>\$1,746,925</u>

Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2018	Gasto por depreciación	Bajas	Activo disponible para la venta	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro acumulado al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	\$ 320,397	\$ -	\$ (13,685)	\$ (11,225)	\$ -	\$ 315,907
Edificios	781,379	132,886	(115,127)	172,743	(17,759)	933,206
Componentes de edificios	-	54,656	(25,880)	-	(28,776)	-
Maquinaria y equipo	-	38,225	(18,753)	-	(19,472)	-
Mobiliario y equipo	1,990	72,630	(18,402)	-	(53,274)	2,944
	<u>\$1,103,766</u>	<u>\$ 298,397</u>	<u>\$(191,847)</u>	<u>\$ (32,141)</u>	<u>\$193,163</u>	<u>\$1,252,057</u>



9. Activos disponibles para la venta-

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico aprobó la estrategia de desinversión de activos no estratégicos. Como parte de esta estrategia la administración de Fibra Inn inició un proceso de disposición de varias propiedades, firmando los siguientes acuerdos de compraventa durante los ejercicios 2020 y 2019.

El 27 de noviembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Wyndham Garden León Centro Max con un precio de venta total de \$140,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 11 de febrero de 2020, se llevó a cabo la operación de venta de este hotel. El 19 de diciembre de 2019, Fibra Inn firmó un Acuerdo vinculante para la venta del Hotel Aloft Guadalajara con un precio de venta total de \$258,000 más el Impuesto al Valor Agregado. El 14 de febrero de 2020, se llevó a cabo la operación de venta de este hotel.

Los efectos de las ventas de los activos disponibles para la venta están reconocidos en la pérdida contable por bajas de propiedades, mobiliario y equipo. Derivado de estas ventas se incurrieron en costos por disposición por un total de \$27,802.

El 14 de octubre de 2020, Fibra Inn recibió una propuesta formal de compraventa no vinculante para ninguna de las partes para los hoteles Wyndham Garden Silao Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato con un precio de venta total de \$160,000 más el Impuesto al Valor Agregado. Derivado de la operación de compraventa, Fibra Inn pudiera incurrir en gastos por la disposición de estos hoteles por un total de \$16,156 por concepto de indemnización a la franquicia Wyndham Garden, comisiones por venta, entre otros. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados no se ha firmado algún contrato de promesa de compraventa vinculante para las partes derivado de esta oferta.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos disponibles para la venta se integran de la siguiente manera:

	Segmento de negocio	2020	2019
Hotel Wyndham Garden León Centro Max	Servicio limitado	-	\$126,836
Hotel Aloft Guadalajara	Servicio selecto	-	229,753
Hoteles Wyndham Garden Bajío ⁽²⁾	Servicio limitado	80,000	-
Otros activos ⁽¹⁾		<u>934</u>	<u>600</u>
Totales		<u>80,934</u>	<u>\$357,189</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este saldo corresponde a equipo de transporte que se espera sea vendido durante 2021 y 2020, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2020, este saldo corresponde a los hoteles Wyndham Garden Silao Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato, mismos que se espera sean vendidos en su conjunto en la misma operación de compraventa. El valor razonable de los hoteles se determinó tomando en cuenta el costo histórico de los terrenos al momento de la compraventa.

10. Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.



La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	\$ -	\$ 5,414	\$ 5,414
Depreciación del ejercicio	-	(2,184)	(2,184)
Bajas de activos por derecho de uso – neto	-	(830)	(830)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	2,400	2,400
Altas	11,556	1,841	13,397
Bajas	-	(290)	(290)
Depreciación del ejercicio	(183)	(1,677)	(1,860)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>\$11,373</u>	<u>\$ 2,274</u>	<u>\$13,647</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Aplicación inicial al 1 de enero de 2019	\$ -	\$ 5,414	\$ 5,414
Bajas	-	(830)	(830)
Intereses generados	-	435	435
Pagos de arrendamiento	-	(2,519)	(2,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	2,500	2,500
Bajas	-	(247)	(247)
Altas	11,556	1,841	13,397
Intereses generados	106	251	357
Pagos de arrendamiento	-	(1,948)	(1,948)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>\$11,662</u>	<u>\$ 2,397</u>	<u>\$14,059</u>

iii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	2020	2019
Intereses por pasivos por arrendamientos	\$ 357	\$ 435
Depreciación de activo por derecho de uso	\$1,860	\$2,184

iv) Montos reconocidos en el estado de flujos de efectivo:

	2020	2019
Total de pagos por arrendamientos	<u>\$1,948</u>	<u>\$2,519</u>

v) Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn reconoció en su estado consolidado de resultados gastos por arrendamientos de corto plazo por \$6,222.

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2020 y 2019 ascendieron a \$17,801 y \$97,793, respectivamente. El monto de las rentas se analiza y se autoriza semestralmente.



Derivado de la emergencia sanitaria por COVID-19, durante el ejercicio 2020, Fibra Inn estableció un nuevo esquema para el cobro de arrendamientos de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., disminuyendo la renta fija y la renta variable para obtener un margen cercano al 7% de EBITDA sobre los ingresos de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Esta modificación entró en vigor durante el segundo semestre de 2020, estableciendo la revisión y ajuste de manera semestral de la renta fija y renta variable. El arrendamiento de espacios será cobrado tomando en consideración la totalidad de los ingresos y los resultados de operación relacionados con los espacios otorgados en arrendamiento. Derivado de lo anterior, el total de los ingresos por arrendamiento de espacios por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$11,889, de los cuales \$8,394 corresponden al arrendamiento de espacios bajo el esquema anterior y \$3,495 millones con el nuevo esquema a partir del segundo semestre del ejercicio 2020.

A continuación, se muestran los vencimientos de los cobros mínimos de arrendamiento donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	\$ 7,872
1 a 2 años	8,171
2 a 3 años	8,482
3 a 4 años	8,804
4 a 5 años	9,138
Más de 5 años	88,814
	<u>\$131,281</u>

11. Anticipos para compra de propiedades –

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de \$78,750 y \$74,339, respectivamente, que se integran como sigue:

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. Una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física. El 10 de enero de 2019, se modificó y se reexpresó el fideicomiso mencionado, para darle derecho a Fibra Inn sobre la posesión de los inmuebles y área del hotel. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn ha realizado erogaciones relacionadas con este proyecto por un monto de \$48,339 y \$43,940, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso Irrevocable no ha iniciado el desarrollo del proyecto de inversión, en consecuencia, el anticipo otorgado para el desarrollo del hotel sigue vigente

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por \$3,111 y \$3,099, respectivamente.

12. Activos intangibles y otros activos-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

	2020	2019
Activos intangibles, neto	\$68,147	\$74,406
Depósitos en garantía	6,464	5,998
	<u>\$74,611</u>	<u>\$80,404</u>



Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$31,516	\$32,446
Software	<u>100,320</u>	<u>87,156</u>
	131,836	119,602
Menos amortización acumulada	<u>63,689</u>	<u>45,196</u>
	<u>\$68,147</u>	<u>\$74,406</u>

En octubre de 2019, Fibra Inn canceló un total de \$860 correspondiente al derecho de uso de marca del hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico. Adicionalmente, se cancelaron otros derechos de uso de marca por franquicias de hoteles que no fueron desarrollados por un total de \$1,817.

Durante el mes de mayo de 2019, Fibra Inn adquirió el Derecho de uso de marca del Marriott Tribute por un monto de \$791.

Durante el mes de enero de 2020, Fibra Inn adquirió el Derecho de uso de marca del hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de \$1,018.

En enero de 2020, Fibra Inn canceló un total de \$639 por los derechos de uso de marca del hotel Wyndham Garden León Centro- Max.

El 4 de junio de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriot Coatzacoalcos ubicado en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriott Switzerland Licensing Company, S.A.R.L, debido a lo anterior, Fibra Inn canceló un total de \$1,309 por los derechos de uso de marca del hotel.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de \$20,563 y 14,235.

Durante el ejercicio 2020 y 2019, Fibra Inn realizó erogaciones por un total de \$13,287 y \$29,341, respectivamente, para la migración a una nueva versión de la herramienta SAP. El proceso de implementación del nuevo sistema terminó el día 21 de agosto de 2020, el total de la inversión ascendió a \$42,628. A partir de esta fecha, la versión del sistema SAP anterior dejó de estar activo en ambiente productivo, por lo que el saldo pendiente por amortizar fue reconocido en el estado consolidado de resultados por un total de \$8,306.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2020	2019
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$ 2,136	\$64,259
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas ⁽²⁾	352,185	598,761
Servicio de contabilidad y administración ⁽⁵⁾	26,377	32,069
Gastos por intereses ⁽⁷⁾	8,816	-
Gastos de regalías Casa Grande ⁽⁶⁾	274	516
Ingresos con partes relacionadas:		
Ingresos por hospedaje	\$ 581	\$ 1,957
Ingresos por arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles ⁽³⁾	13,065	89,007
Ingresos por intereses ⁽⁴⁾	3,971	4,533
Otros ingresos ⁽⁸⁾	25,000	-
Reembolso de gastos	847	5,201



- (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 el inciso d) de esta nota.
- (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(i) y 1(ii), así como, 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. Adicionalmente, y por el ejercicio 2019, con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de \$12,070.
- (3) Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv) y 1(vi) y por arrendamiento de oficinas con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
- (4) 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 DB/1616.
- (5) Realizados con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de contabilidad y administración como se menciona en la nota 1(iii) y 1(vii).
- (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 como se menciona en la nota 1(v).
- (7) Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.
- (8) Ingreso con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2020	2019
Corto plazo		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$39,955	\$11,946
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 ⁽²⁾	-	1
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	89	95
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	1	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	52,850	9,552
Tactik Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	9	-
	<u>\$92,904</u>	<u>\$21,594</u>
Largo plazo		
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	\$47,754	\$57,722
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	-	33,196
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 ⁽⁴⁾	-	2,400
	<u>\$47,754</u>	<u>\$93,318</u>

- (1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios y el préstamo por capital de trabajo a corto plazo.
- (2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso DB/1616.
- (3) Derivado por servicios de hospedaje.
- (4) Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso DB/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. A partir del 1 de enero de 2020, estos préstamos se realizan a un plazo menor o igual a 1 año.
- (5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.
- (6) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden \$25,000 derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2020	2019
Corto plazo		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁵⁾	\$17,608	\$ 54,902
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	23,251	8,977
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	6,611	964
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	18,786	15,095
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	2,748	2,584
Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁷⁾	429	733
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽⁶⁾	92,782	61,147
	<u>\$162,215</u>	<u>\$144,402</u>



- (1) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.
- (2) Servicios de gestión hotelera y por la terminación anticipada de los contratos de gestión hotelera por los hoteles vendidos.
- (3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
- (4) Servicios especializados.
- (5) Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.
- (6) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo corresponde a una cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.
- (7) Servicios de contabilidad y administración.

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 DB/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 DB/1616, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor fueron incrementando.

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 DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada 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 enviados 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 DB/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 DB/1616 por cada CBFIs 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 CBFIs.

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 CBFIs 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 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafo de este inciso por \$43,470 los cuales fueron reconocidos en los gastos de operación con un correspondiente abono en el patrimonio por \$30,429, y en el pasivo por \$13,041. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles. Debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por \$20,789, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$14,552 y un abono en el pasivo por \$6,237.

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquidada la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a \$184,854 liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de \$184,854 de los cuales \$55,457 corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de \$2,136, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$1,494, y en el pasivo por \$642.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de \$38,000 correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa \$17,457 y \$54,815, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan \$129,397 y \$127,903, respectivamente.

e. Subarrendamiento del hotel The Westin Monterrey Valle

El 20 de febrero de 2020, entró en vigor el contrato de subarrendamiento de espacios entre el Fideicomiso DB/1616 y Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. para la operación de servicios distintos al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

f. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso DB/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.

14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras –

- a. El patrimonio del Fideicomiso DB/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 DB/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 dividendos pagados durante 2017 a 2019. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 13 de los estados financieros consolidados, por lo que fueron reconocidos en el patrimonio \$30,429, que representan el 70% liquidable en CBFIs del Fideicomiso DB/1616. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles*, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en el patrimonio \$14,552 en el ejercicio 2019, correspondiente al 70% liquidable en CBFIs del Fideicomiso DB/1616.

Como se menciona en la nota 13, el pasivo es exigible y pagadero durante 2020, la contraprestación exigible en instrumentos de patrimonio será liquidado mediante la entrega de 11,226,920 que representan un total de \$129,397. Como parte de esta transacción, el resto de los CBFIs emitidos y en Tesorería que representan 2,773,080 deberán ser cancelados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en CBFIs representa \$129,397 y \$127,903, respectivamente.

- c. El 29 de abril de 2019, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 26 de abril de 2018 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de \$129,193. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por \$250,000.
- d. Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio y los resultados acumulados del Fideicomiso DB/1616 ascendieron a \$6,171,563 y \$(1,474,043), respectivamente, sin embargo, debido a que el 4 de octubre de 2019 fueron cancelados 10,475,815 CBFIs que habían sido recomprados durante el ejercicio 2019 por un monto de \$116,599, se realizó una reclasificación de patrimonio a los resultados acumulados por dicho monto, ocasionando que los saldos de patrimonio y resultados acumulados resultaran en \$6,054,964 y \$(1,357,444), respectivamente, al 31 de diciembre de 2019. Dicha reclasificación no implicó modificaciones al patrimonio neto de Fibra Inn.
- e. Durante el mes de enero de 2020, Fibra Inn canceló un total de 20,515,455 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2020, con un valor total de \$144,591.
- f. El 30 de junio de 2020, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 29 de abril de 2019 por el monto no ejercido a esta fecha de la Asamblea mismo que representó un monto total de \$70,828. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó el nuevo monto del Fondo de Recompra por \$250,000.
- g. El 30 de octubre de 2020, Fibra Inn concluyó la cancelación de 5,200,162 CBFIs recomprados bajo el amparo del Fondo de Recompra autorizado en el ejercicio 2020 con un valor total de \$38,658, de los cuáles \$7,255 corresponden a CBFIs recomprados durante el ejercicio 2020.
- h. Durante los ejercicios 2020 y 2019, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 y 25,889,997 CBFIs, respectivamente, por un valor de \$8,451 y \$185,552, respectivamente, con precio promedio de \$7.93 y \$7.17 en cada ejercicio por CBFI valuados al momento de la recompra.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de CBFIs ascendió a 492,620,026 y 518,335,643, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encontraban 869,763,126 de CBFIs en tesorería. 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 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.
- b. Con fecha del 26 de abril 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 \$81,133 con un factor de Ps\$0.1569 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de mayo de 2019, a un total de 517,099,146 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019.
- c. Con fecha del 23 de julio 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 \$37,942 con un factor de Ps\$0.0739 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 513,115,754 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019.
- d. Con fecha del 22 de octubre 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 \$31,198 con un factor de Ps\$0.0631 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de agosto de 2019, a un total de 494,106,428 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019.
- e. Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$63,564 con un factor de Ps\$0.1290 por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2020, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio	Patrimonio
2013		
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	1,773,820
		<u>4,779,183</u>
Gastos de emisión		(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		<u>\$4,541,784</u>
2014		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	\$2,832,162
Gastos de emisión		(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		<u>\$2,750,810</u>



	Precio	Patrimonio
2016		
Aportación en especie:		
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	\$ 55,500
		<u>\$ 55,500</u>
Total emisión CBFIs en 2016		<u>\$ 55,500</u>
2018		
Aportación en efectivo:		
94,236,874 CBFIs emitidos	11.10	\$1,046,029
Gastos de emisión		<u>(29,306)</u>
Total emisión CBFIs en 2018		<u>\$1,016,723</u>

Reservas –

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye la reserva por pago de compensación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP) por concepto de la contraprestación acordada como parte del programa de Internalización descrita en la nota 13. Al 31 de diciembre de 2020, los 14,000,000 de CBFIs se mantienen en Tesorería.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

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 de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096, CIB/3097, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de estos. Durante los ejercicios de 2020 y 2019, los otros socios realizaron aportaciones por \$171,061 y \$540,818, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las aportaciones de otros socios ascienden a \$937,498 y 766,437, respectivamente.

15. Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso DB/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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al impuesto sobre la renta (“ISR”) en México. Adicionalmente, las subsidiarias CIB/3096; CIB/3097 y CIB/3058, 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

	2020	2019
Impuesto a la utilidad causado	\$2,533	\$8,420
Impuesto a la utilidad diferido	<u>4,283</u>	<u>(3,105)</u>
Impuestos a la utilidad	<u>\$6,816</u>	<u>\$5,315</u>

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 2020 y 2019 se mencionan a continuación:

	2020	2019
Provisiones y pasivos acumulados	\$5,277	\$6,723
Beneficio a los empleados	117	78
Equipo de oficina y equipo de cómputo	<u>42</u>	<u>40</u>
Total de activo diferido	5,436	6,841
Equipo de transporte	276	460
Ingresos pendientes de cobro	<u>10,247</u>	<u>7,185</u>
Total de pasivo diferido	<u>10,523</u>	<u>7,645</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$(5,087)</u>	<u>\$ (804)</u>

16. Beneficios a los empleados-

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

a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2020	2019
Importe de las obligaciones por beneficios definidos	\$260	\$206
Costo laboral del servicio actual	55	48
Beneficios pagados	(179)	(8)
Ganancias actuariales	<u>255</u>	<u>14</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$391</u>	<u>\$260</u>

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2020	2019
Costo del periodo:		
Costo laboral del servicio actual	\$38	\$31
Intereses sobre la obligación	<u>17</u>	<u>17</u>
Costo del periodo	<u>\$55</u>	<u>\$48</u>

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

	2020	2019
Tasa de descuento	6.25%	7.25%
Incremento salarial	5.00%	5.00%
Inflación	4.50%	4.50%



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

	2020	2019
Beneficios de corto plazo	\$25,058	\$34,320
Compensación basada en instrumentos de patrimonio y liquidable en efectivo	<u>1,317</u>	<u>5,488</u>
	<u>\$26,375</u>	<u>\$39,808</u>

- Durante el mes de enero de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$943 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$9.43 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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.
- Durante el mes de abril de 2019, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$810 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$8.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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.
- Durante el mes de junio de 2019, diversos Directores de Fibra Inn recibieron como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 256,664 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$1,959 de los cuales 89,832 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$7.64 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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.
- Durante el mes de diciembre de 2019, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$710 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$7.10 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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.
- Durante el mes de abril de 2020, el Director de Administración y Finanzas recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 100,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$525 de los cuales 35,000 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$5.25 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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.
- Durante el mes de diciembre de 2020, el Director de Adquisiciones y Desarrollo recibió como parte de su compensación a largo plazo basado en instrumentos de patrimonio un total de 170,000 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$760 de los cuales 59,500 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$4.47 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR, 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 2019, el Fideicomiso DB/1616 reconoció bajo el alcance de IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones* liquidable en patrimonio un importe de \$6,669; así como, un beneficio de \$944, 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. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de \$3,375 por dichos planes basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo.

d. Beneficios por terminación

Derivado de la pandemia COVID-19, Fibra Inn llevó a cabo terminaciones laborales en el ejercicio 2020 que representaron un 26% de su fuerza laboral total, las cuales conllevaron el reconocimiento de \$3,018 por gastos de indemnizaciones.

17. Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

a. *Clasificación contable y valor razonable.*

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso DB/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo, cuentas por pagar y obligaciones de deuda de corto plazo (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito y las obligaciones de deuda bancarias de largo plazo 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 2020 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2020	Valor razonable 2020	Valor en libros 2019	Valor razonable 2019
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$322,735	\$322,735	\$563,639	\$563,639
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Cientes y otras cuentas por cobrar	19,560	19,560	74,543	74,543
Partes relacionadas	140,658	140,658	114,912	114,912
Pasivos financieros:				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Proveedores	\$127,692	\$127,692	\$ 90,252	\$ 90,252
Acreedores diversos	4,037	4,037	77,437	77,437
Partes relacionadas	162,215	162,215	144,402	144,402
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	3,375	3,375	-	-
Intereses por pagar	148,538	148,538	136,062	136,062
Deuda bancaria	866,043	866,043	397,985	397,985
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,220,828	3,725,908	3,227,309	3,553,709
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales</i>				
Instrumentos financieros derivados	57,033	57,033	-	-



Jerarquía de valor razonable

Los diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable se definen 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).

La tabla siguiente presenta el valor razonable de los instrumentos financieros pasivos no circulantes:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2020				
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(3,725,908)	-	-	\$(3,725,908)
Deuda bancaria	-	(866,043)	-	\$ (866,043)
Instrumentos financieros derivados	-	(57,033)	-	\$ (57,033)
31 de diciembre de 2019				
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(3,490,050)	-	-	\$(3,490,050)

b. Administración de riesgos financieros

Políticas de administración de riesgos financieros

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 2020 fue de \$3,168,148 (en 2019 de \$3,163,650) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$31,852 (en 2019 de \$36,350), la cual representó 30.5% en 2020 (26.6% en 2019) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

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 analizar, determinar 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 DB/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 están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn no se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell mencionados en la nota 18 cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 93% de la deuda bancaria pactada a tasa variable respectivamente. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable

Si la tasa de interés 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, neto de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2020	Efecto en resultados
TIIIE		
+ 100 puntos base		\$(40,772)
Sin cambio	\$4,077,172	-
- 100 puntos base		\$40,772

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tuvo contratado con BBVA Bancomer y Banorte un instrumento financiero derivado para cubrir \$816,239 (93%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$57,033.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados y que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2020:

Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable	
			2020	2019
BBVA Bancomer	\$337,190	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIIE	\$31,590	\$ -
BBVA Bancomer	\$281,344	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.70% y recibe LIBOR	\$18,938	\$ -
Banorte	\$154,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIIE	\$ 5,607	\$ -
Banorte	\$ 43,705	Fibra Inn paga tasa fija en dólares americanos de 1.07% y recibe LIBOR	\$ 898	\$ -



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

	2020	2019
Saldo inicial activo / pasivo	\$ -	\$21,035
Efecto inicial del valor razonable del instrumento financiero derivado	(31,316)	-
Porción inefectiva reconocida en resultados	(113)	(5,643)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	(27,962)	(8,601)
Pago por liquidación de instrumentos financieros derivados	<u>2,358</u>	<u>(6,791)</u>
Saldo final pasivo	<u>\$(57,033)</u>	<u>\$ -</u>

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, 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 2020 y 2019 es:

	2020	2019
Dólares americanos:		
Activos financieros	\$ 2,753	\$ 3,009
Pasivos financieros	<u>(2,210)</u>	<u>(293)</u>
Posición financiera, neta	<u>\$ 543</u>	<u>\$ 2,716</u>
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	<u>\$10,825</u>	<u>\$51,258</u>

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

	2020	2019
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	<u>\$19.9352</u>	<u>\$18.8727</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% 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 2020, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%	\$11,911	\$1,086
Sin cambio	\$10,825	-
- 10%	\$9,739	\$(1,086)

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 2020 y 2019, por tipo de cliente:

	2020	2019
Cientes empresariales	\$10,427	\$30,080
Tarjetas de crédito	2,444	7,100
Agencias de viajes	17,834	40,422
Líneas aéreas	3,492	1,735
	<u>\$34,197</u>	<u>\$79,337</u>

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:

	Bruto 2020	Deterioro 2020	Bruto 2019	Deterioro 2019
Al corriente	\$ 7,489	\$ (737)	\$43,368	\$ (269)
Vencido de 0 a 30 días	687	(278)	4,199	(421)
Vencido de 31 a 120 días	2,578	(2,322)	11,158	(1,039)
Vencido de 121 a 180 días	4,064	(3,603)	5,515	(4,029)
Vencido a más de 180 días	19,379	(11,635)	15,097	(5,563)
	<u>\$34,197</u>	<u>\$(18,575)</u>	<u>\$79,337</u>	<u>\$(11,321)</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.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.



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 2020:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$127,692	\$ -
Acreedores diversos	4,037	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	162,215	-
Intereses por pagar	148,538	-
Compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3,375	-
Pasivo por arrendamiento	2,480	11,579
Deuda bancaria	-	866,043
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,220,828
	<u>\$448,337</u>	<u>\$4,098,450</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros 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.

	Menos de 1 año	1-3 años	4-5 años	6-7 años	8-10 años
31 de diciembre de 2020					
Deuda de certificados bursátiles Fiduciarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$3,200,000	\$ -
Deuda bancaria	-	88,398	101,631	141,938	545,205
Pasivo por arrendamiento	2,480	5,624	5,447	508	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	383,155	1,141,012	745,144	462,123	47,610

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8.

18. Deuda a corto plazo y largo plazo-

Obligaciones bancarias

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIE28 más 150 puntos base

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente con BBVA Bancomer 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 DB/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

En esta misma fecha, Fibra Inn y BBVA Bancomer constituyeron un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago (Fondo de Reserva) con una aportación inicial de \$1 y cuya finalidad es el pago de intereses del Contrato de Crédito por un monto equivalente a seis meses de intereses de cada disposición realizada.

El 29 de mayo de 2018, se amplió el crédito mencionado en el primer párrafo anterior, por \$123,000, con vigencia de 36 meses, a partir de esta fecha, 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 TIIE28 más 150 puntos base. Adicionalmente, se dejó en garantía el hotel Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.



El 12 de febrero de 2019 se dispuso de este crédito en cuenta corriente por \$200,000, generando intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Dichos recursos se destinaron para al proyecto Hotel Westin Monterrey Valle. Derivado de esta disposición, se realizó una aportación al Fondo de Reserva mencionado en el párrafo segundo de esta nota por un monto de \$10,090, mismos que serán devueltos al momento de liquidar el principal más intereses del crédito. Los costos relacionados con esta disposición fueron por un monto de \$3,108. El saldo de este Fondo de Reserva se presenta como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado la disposición realizada cuyo vencimiento es en mayo de 2021. El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto de \$200,000 de esta línea de crédito, asimismo, el 6 de marzo de 2020, Fibra Inn recibió la devolución del Fondo de Reserva mencionado en este párrafo.

Línea de crédito con Actinver basada en TIIIE28 más 250 puntos base

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 TIIIE28 más 250 puntos base.

El 28 de marzo de 2019, Fibra Inn dispuso \$100,000 de la línea de crédito contratada con Actinver, esta disposición no generó cargos por comisión por disposición. El 23 de agosto de 2019 dispuso \$100,000 adicionales, para tener la totalidad de la línea de crédito. Ambas disposiciones generan intereses con las mismas condiciones negociadas en mayo de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn no había liquidado las disposiciones realizadas durante 2019 cuyo vencimiento son en marzo y mayo de 2020, respectivamente. El 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de \$200,000 del saldo insoluto correspondiente a esta línea de crédito.

Línea de crédito con BBVA Bancomer basada en TIIIE28 más 2.85% y basada en TIIIE 91 más 2.40%

El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por \$612,000, este crédito consta de dos Tramos como sigue: i) Tramo 1 por la cantidad de \$560,000; y, ii) Tramo 2 por la cantidad de \$52,000, cuyo destino es la construcción y gastos preoperativos de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obligó a realizar el 31 de enero de 2021 los actos jurídicos necesarios para convertir \$280,000 a dólares americanos a un tipo de cambio de Ps\$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$539,467.

En esta misma fecha, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por \$140,000 cuyo destino es financiar el Impuesto al Valor Agregado derivado de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de la totalidad del crédito. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Administración y Medio de Pago con Derechos de Cobro con BBVA Bancomer con la finalidad de cubrir cualquier sobre costo relacionado con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey, este fondo será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto disponga del total de los recursos disponibles en el Tramo 1 del crédito contratado en un plazo máximo de 21 meses contados a partir de enero 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a \$36,000 y se presenta en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido. Los costos de disposición relacionados con ambos créditos fueron por un monto de \$7,863.

Línea de crédito con Banorte y Banco Sabadell basada en TIIIE91 más 3.50% y LIBOR más 3.50%

El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de \$157,500. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$100,000.



En este mismo acto y bajo el mismo contrato anterior, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de \$157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de \$85,050 y un tramo en dólares americanos equivalente a \$72,450. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en Pesos y la LIBOR más 4.30 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos durante el periodo previo a la estabilización del hotel, así como LIBOR más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en dólares americanos una vez alcanzada la estabilización del hotel. Los costos relacionados con ambos créditos fueron por un monto de \$4,444. Al 31 de diciembre de 2020, se ha dispuesto un total de \$54,000 y \$2,192 dólares americanos.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este fideicomiso asciende a \$20,063 y se presenta en el rubro de efectivo restringido.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto de la deuda bancaria del Fideicomiso CIB/3096 asciende a \$197,705.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses por pagar ascienden a \$12,254 y \$4,066.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de los préstamos bancarios se integra como sigue:

	2020	2019
Deuda bancaria	\$877,172	\$400,000
Menos costos atribuibles a las obligaciones bancarias	<u>(11,129)</u>	<u>(2,015)</u>
	<u>\$866,043</u>	<u>\$397,985</u>

Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria se muestran a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial	\$400,000	\$ -
Deuda adquirida	877,172	400,000
Liquidación de deuda	<u>(400,000)</u>	<u>-</u>
	<u>\$877,172</u>	<u>\$400,000</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$15,428 y \$30,198 respectivamente. Adicionalmente, se han pagado otros gastos financieros relacionados con la línea de crédito contratada por el Fideicomiso CIB/3097 por \$1,717.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177 los cuales se amortizarán durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por colocación de certificados bursátiles de deuda un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados, al 31 de diciembre de 2020 el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$52,680. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El día 14 de octubre de 2019, se pagó el monto remanente de la emisión FINN15 que ascendía a \$1,000,000 equivalentes a 10,000,000 de títulos en circulación incluyendo los intereses devengados a la fecha por \$4,368. De igual forma en la misma fecha se reconoció en el estado consolidado de resultados la terminación anticipada de los gastos amortizados de emisión los cuales fueron por un total de \$6,754.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los intereses por pagar ascienden a \$136,284 y \$104,375, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2020	2019
Certificados bursátiles	\$3,200,000	\$3,200,000
Menos costos atribuibles a la deuda	<u>(31,852)</u>	<u>(36,350)</u>
	<u>\$3,168,148</u>	<u>\$3,163,650</u>

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

	2020	2019
Saldo inicial	\$3,200,000	\$3,200,000
Liquidación de deuda con efectivo	-	(1,000,000)
Emisión de deuda con certificados bursátiles	<u>-</u>	<u>1,200,000</u>
	<u>\$3,200,000</u>	<u>\$3,200,000</u>

El 10 de agosto de 2020, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn relacionado con el cumplimiento del índice de servicio de la deuda. Lo anterior, como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn. Como resultado de dicha dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta \$400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta \$315,000, para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA con un valor de \$625,000 en cuatro trimestres o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$310,081 y \$302,398, respectivamente.

Existen obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han cumplido dichas obligaciones.

19. Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2020 y 2019 son como sigue:

	2020	2019
Denominador (Miles de CBFIs)		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básico ⁽¹⁾	492,100	509,024
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – diluido ⁽²⁾	506,100	523,024
Numerador		
Pérdida neta consolidada	\$(1,524,990)	\$(486,858)
Participación no controladora	<u>(93,136)</u>	<u>(27,095)</u>
Participación controladora – básica y diluida	<u>\$(1,431,854)</u>	<u>\$(459,763)</u>

⁽¹⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2020 y 2019 representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el fondo de recompra y las compras de CBFIs realizadas por Administradora de Activos Fibra Inn para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

⁽²⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación diluida incluye los CBFIs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFIs emitidos para el pago por la internalización mencionada en la nota 13 por un total de 14,000,000.

La pérdida por CBFI básica y diluida se muestra a continuación:

	2020	2019
Pérdida básica por CBFI	\$(2.91)	\$(0.90)
Pérdida diluida por CBFI	\$(2.83)	\$(0.88)



20. Compromisos y Contingencias -

a. 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., 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 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$94,936 y \$231,179 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

b. 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.

c. 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.

d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle

De acuerdo con el contrato firmado para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, la contraprestación pactada incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo, como se menciona en la nota 8. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, este precio adicional se basa en las utilidades netas de operación (NOI), a partir de la apertura del hotel, sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir del 1 de mayo de 2019.

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, el Fideicomiso CIB/3096 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la administración.

e. Cancelación franquicia hotel Farifield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos

Derivado del acuerdo de terminación del contrato mencionado en la nota 12, Fibra Inn incurrirá en gastos por penalidad de terminación de \$4 dólares americanos y se comprometió a pagar \$250 dólares americanos por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- En un plazo máximo de 48 meses no se firme con Marriott un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados; y,
- Si 36 meses posteriores a la fecha de firma del punto anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no ha firmado contratos de apertura de hoteles bajo la marca Marriott con las condiciones descritas anteriormente, sin embargo, ha efectuado un pago inicial por \$750 con la finalidad de realizar la conversión de un hotel de servicio completo del portafolio a la marca Marriott y espera realizar la conversión y apertura del hotel durante el plazo otorgado. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2020, no existe una provisión reconocida por esta posible penalización.



21. 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 DB/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.

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 2020 y 2019, los ingresos del Fideicomiso DB/1616 provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
2020					
Ingresos por hospedaje	\$ 50,537	\$ 375,114	\$ 239,485	\$ 23,330	\$ 688,466
Ingresos por arrendamiento	420	3,748	13,568	65	17,801
Pérdida bruta	(17,129)	11,559	(25,746)	(3,563)	(34,879)
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	486,240	3,849,806	4,817,293	157,229	9,310,568
Gasto por depreciación	14,535	122,776	157,596	8,447	303,354
2019					
Ingresos por hospedaje	\$203,657	\$ 957,067	\$ 618,349	\$ 43,264	\$1,822,337
Ingresos por arrendamiento	2,599	20,304	74,385	505	97,793
Utilidad bruta	48,159	333,907	220,807	13,804	616,677
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	668,661	4,305,592	5,202,015	195,637	10,371,905
Gasto por depreciación	27,333	141,845	124,739	6,664	300,581

22. Hechos posteriores-

- i. El 29 de enero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 solicitó una dispensa y extensión del plazo para realizar los actos jurídicos necesarios para convertir un total de \$280,000 del saldo insoluto del crédito simple con garantía hipotecaria a dólares americanos que se menciona en la nota 18. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso CIB/3097 ha realizado dos solicitudes adicionales, por lo que, el saldo insoluto de la línea de crédito se mantiene en pesos mexicanos.



- ii. El 3 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 realizó una disposición por un total de \$20,533 relacionado con el Tramo 1 del crédito contratado mencionado en la nota 18. Con esta disposición, el Fideicomiso ha obtenido el total del crédito del Tramo 1 mencionado. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el saldo insoluto del Tramo 1 asciende a \$560,000. En esta misma fecha y derivado de la disposición mencionada, se constituyó un Fondo de Reserva para el Servicio de la deuda por un total de \$15,959 cuya finalidad es garantizar el pago de los intereses devengados y el crédito mencionado en la nota 18, dicho fondo será devuelto en cuanto la deuda sea liquidada.
- iii. El 15 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 obtuvo la devolución del Fondo de Reserva mencionado en las notas 6 y 18 por un total de \$36,000 más los rendimientos generados en dicho Fideicomiso.
- iv. El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio revelados en las notas 13 y 14 a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.
- v. El 25 de febrero de 2021, Fibra Inn firmó un convenio de modificación relacionado con el contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. mencionado en la nota 1(iv) y 1(vi) en donde se establece una modificación a la renta fija y renta variable adicional a la mencionada en la nota 10 de estos estados financieros consolidados. Este convenio de modificación será revisado y ajustado de manera semestral de acuerdo con el desempeño de cada hotel.
- vi. El 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso CIB/3096 solicitó una dispensa de sus obligaciones de hacer previstas en el Contrato de Crédito mencionado en la nota 18. En esta dispensa se solicitó que el pago de intereses a efectuarse el 5 de abril de 2021 se realice con cargo al Fondo de Reserva mencionado en la nota 6, así como la solicitud de 90 días para la restitución de los recursos utilizados en el pago mencionado. También se realizó la solicitud para la ampliación del plazo de entrega de un avalúo del hotel The Westin Monterrey Valle con fecha límite al 31 de mayo de 2021.
- vii. El 5 de abril de 2021, Fibra Inn y sus subsidiarias notificaron al Servicio de Administración Tributaria el cambio de domicilio fiscal mencionado en la nota 1, el nuevo domicilio se encuentra en Av. Belisario Domínguez 2725 Pte. Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León, C.P. 64060. Este domicilio surte efectos a partir del 1 de abril de 2021.
- viii. Durante los meses de marzo y abril de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 recibió un total de \$155,982, incluyendo actualizaciones por efectos de la inflación, por parte del Servicio de Administración Tributaria correspondientes a los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado solicitados en devolución. Los recursos obtenidos en devolución serán utilizados para liquidar los intereses y el saldo insoluto de la línea de crédito simple por un total de \$140,000 que se menciona en la nota 18. En estas mismas fechas, el Fideicomiso CIB/3097 liquidó el total del saldo insoluto del crédito incluyendo los intereses por pagar a la fecha de la amortización. El excedente de los recursos será utilizado para la construcción del hotel.

23. Modificaciones a las IFRS aun no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas o modificaciones a las IFRS que fueron emitidas, sin embargo, su vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2020. Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos en circulantes y no-circulantes
- Modificaciones a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo. ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso. ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. ⁽¹⁾



- IFRS 17, Contratos de seguros. ⁽²⁾

(1) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2022.

(2) En vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

Adicionalmente, Fibra Inn está en continuo monitoreo de los avances al proyecto de reforma de las tasas de interés de referencia que modifican las normas como se menciona a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, IASB introdujo un método práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

