

# CONSOLIDACIÓN



**fibra inn**®

INFORME ANUAL **2016**



# Índice

2

Quién es  
Fibra Inn?

4

Historia

6

Cifras  
Relevantes

10

Resumen de  
Propiedades

12

Mensaje del  
Director

14

Acerca de  
Fibra Inn?

18

Portafolio

32

Gobierno  
Corporativo

45

Resultados  
Financieros

48

Estados  
Financieros



Camino Real  
GUANAJUATO



# QUIÉN ES FIBRA INN?



Marriott  
PUEBLA  
Hotel Mesón del Angel

## FIBRA INN

Es un fideicomiso de infraestructura de bienes raíces hotelero establecido en México para servir al viajero de negocios. Tiene acuerdos con cadenas hoteleras internacionales para primordialmente utilizar sus marcas globales; además de tener propiedades, con marcas locales. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado over-the-counter en Estados Unidos.

## MISIÓN

Satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a los inversionistas de Fibra Inn.

## VISIÓN

Ser el propietario líder de hoteles para viajero de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.

## VALORES

- ❖ Actitud de Servicio
- ❖ Confiabilidad
- ❖ Integridad
- ❖ Respeto
- ❖ Trabajo en Equipo



Holiday Inn®



Holiday Inn®  
& Suites



Holiday Inn  
Express



Holiday Inn  
Express®  
& Suites



CROWNE PLAZA®  
HOTELS & RESORTS



STAYBRIDGE  
SUITES®  
Guadalajara-Expo



WYNDHAM®  
GARDEN HOTEL



MICROTEL®  
INN & SUITES  
BY WYNDHAM



Hampton  
Inn  
by Hilton™



MARRIOTT®



COURTYARD  
Marriott



FAIRFIELD  
INN  
Marriott



aloft™  
A VISION OF W HOTELS



CAMINO REAL.



cityexpress.  
hoteles



cityexpress.  
Junior



CASA GRANDE



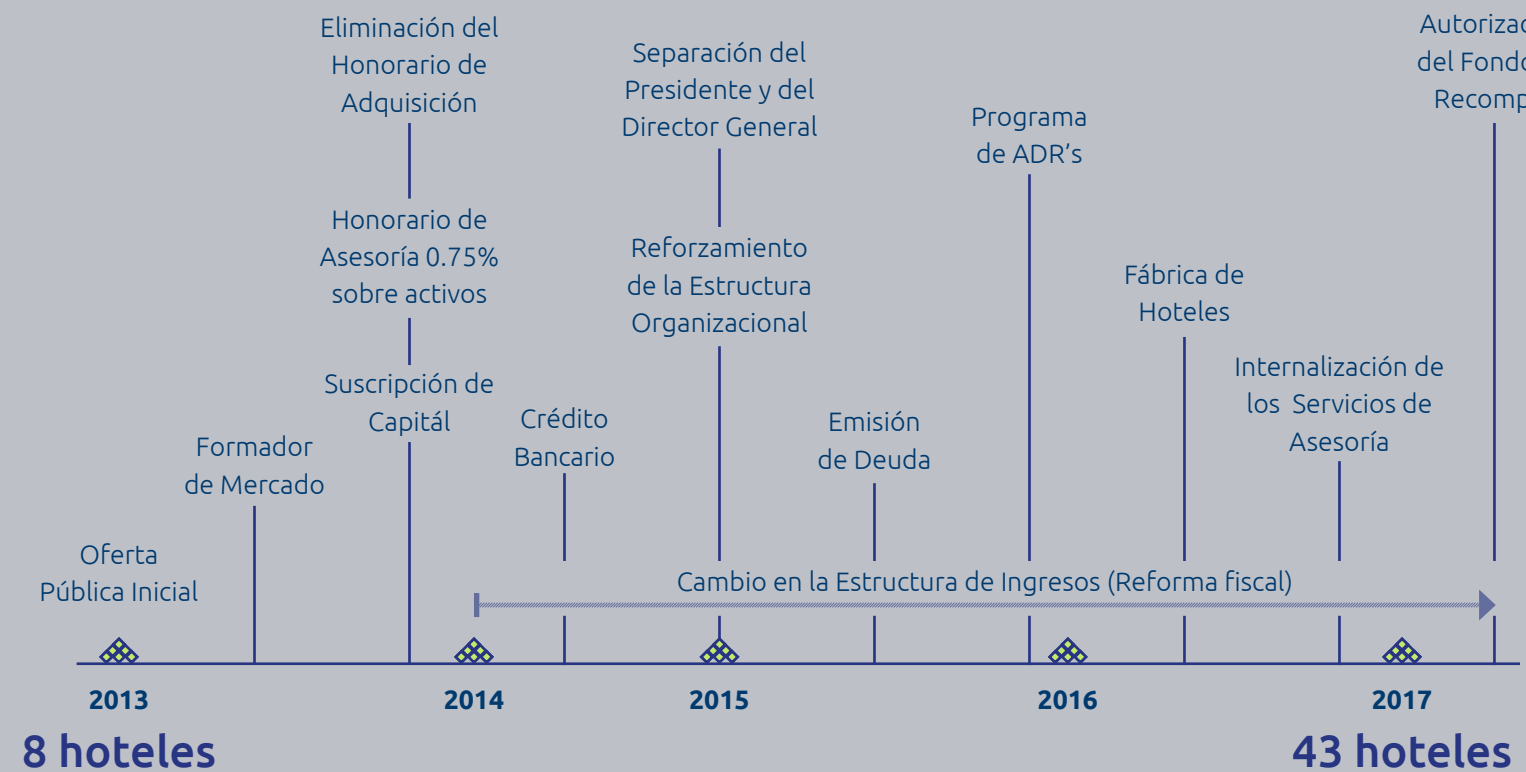
HOTEL  
Arriva  
express



# HISTORIA

## DIFERENCIACIÓN: COMPROMISO CON EL MERCADO

Maximización de las Distribuciones Pagadas Trimestralmente a los Tenedores



# CIFRAS RELEVANTES



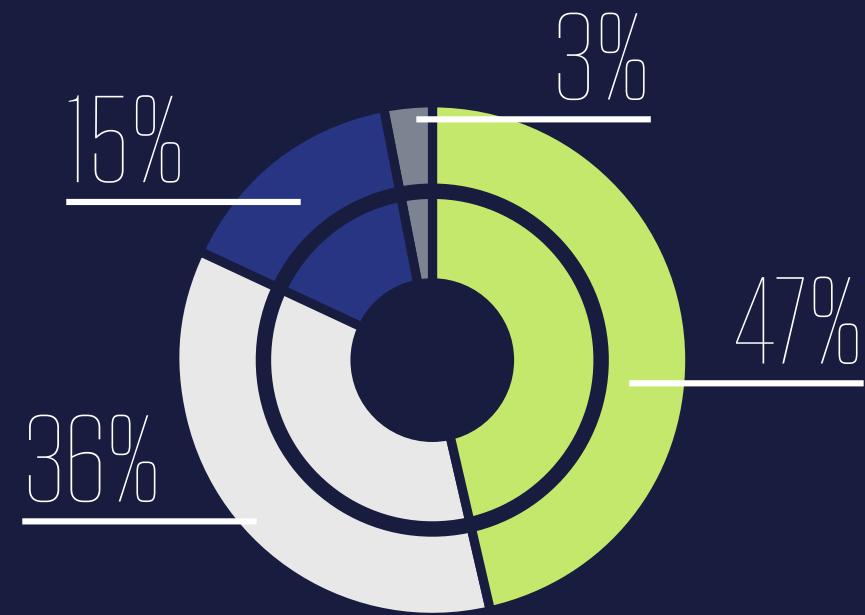
**Courtyard by Marriott**  
CHIHUAHUA

	2013 <sup>(1)</sup>	2014	2015	2016	TACC
Ocupación <sup>(2)</sup>		59.6%	59.7%	61.6%	
Tarifa promedio diaria <sup>(2)</sup>	976	1,016.5	1,092.1	1,151.0	5.7%
RevPar <sup>(2)</sup>	606	605.9	652.5	708.5	5.3%
<b>Ingresos por hospedaje (Ps. millones)</b>	N/A	832.2	1,228.4	1,707.5	
<b>Ingresos totales</b>	7.5	884.3	1,309.8	1,797.6	521.2%
<b>Margen NOI</b>	89.7%	36.4%	36.9%	36.7%	
<b>Margen EBTIDA ajustado</b>	74.4%	30.4%	30.9%	31.0%	
<b>Margen FFO</b>	107.8%	29.1%	30.1%	24.3%	
<b>Distribución total (Ps. millones)</b>	8.1	237.2	338.1	418.1	272.3%
<b>Dividend yield</b>	3.2%	4.9%	5.6%	8.3%	
<b>Hoteles</b>	8	31	40	43	75.2%
<b>Cuartos en operación</b>	1,613	4,887	6,509	6,713	60.9%
<b>Cuartos en construcción</b>		645	171	234	
<b>Cuartos en remodelación</b>				166	
<b>Cuartos en acuerdo vinculante</b>		186	152		
<b>Cuartos totales</b>	1,613	5,718	6,832	7,113	64.0%

<sup>(1)</sup> Cifras al momento de la Oferta Pública Inicial, muestra cifras con la estructura de ingresos anterior.

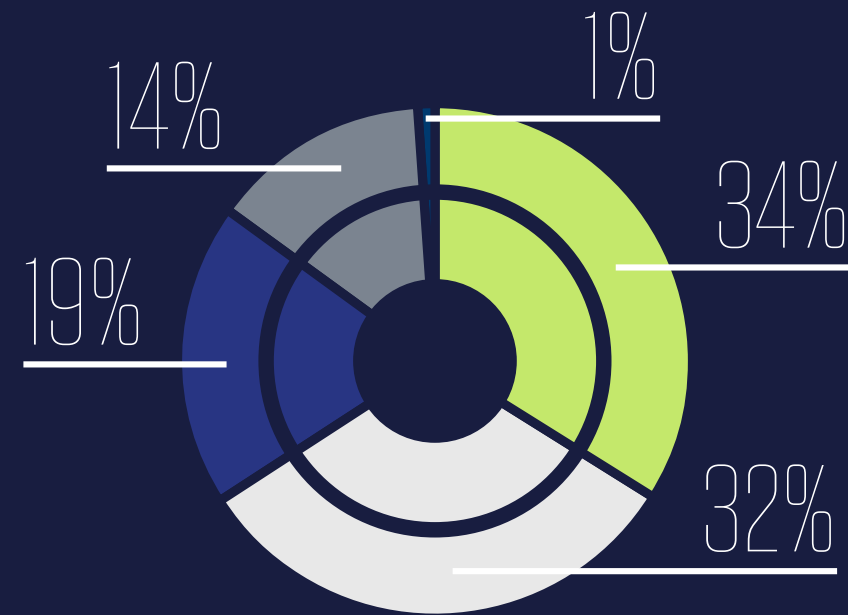
<sup>(2)</sup> Indicadores operativos en términos de ventas mismas tiendas al cierre de cada año.

### Ingresos por Segmento



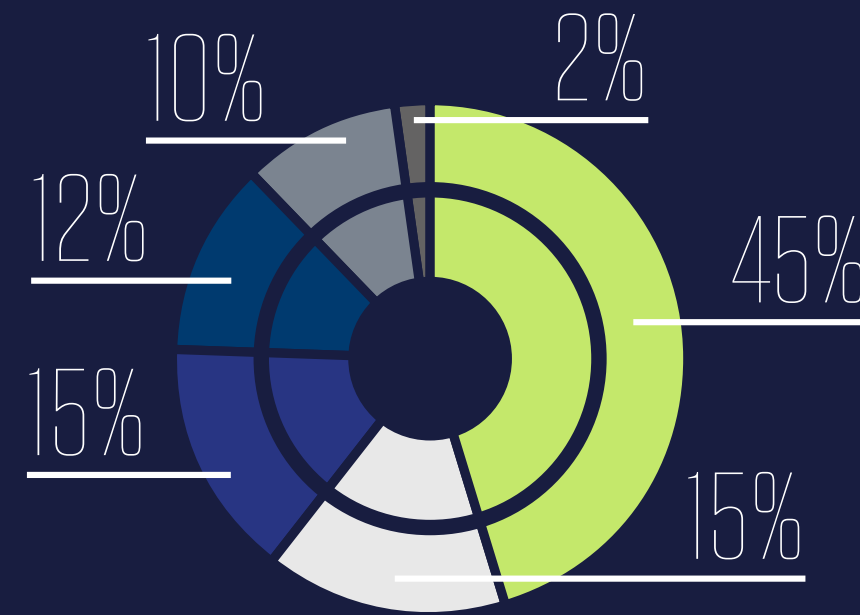
- Limitado
- Selecto
- Completo
- Estancia Prolongada

### Ingresos por Región



- Centro Sur
- Oeste
- Noreste
- Noroeste
- Norte

### Ingresos por Cadena Hotelera



- InterContinental Hotels Group
- Wyndham Worldwide
- Hilton Worldwide
- Marriott International, Inc
- Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc
- Best Western
- Locales

## 2016:

Crecimiento de Ingreso Total	37.2%
Margen NOI	36.7%
Margen EBITDA Ajustado	31.0%
Dividend Yield	8.3%
Crecimiento de la Distribución	23.7%

### DESEMPEÑO OPERATIVO:

Propiedades	43
Habitaciones Totales	7,113
Ocupación <sup>(1)</sup>	61.6%
Tarifa <sup>(1)</sup>	PS. 1,151.0
RevPar <sup>(1)</sup>	PS. 708.5

<sup>(1)</sup> Indicadores ventas mismas tiendas basados en 41 propiedades comparables.

# RESUMEN DE PROPIEDADES

MARCA	CIUDAD	ESTADO	CUARTOS	ADICIÓN	
<b>HOTELES DE SERVICIO LIMITADO</b>					
1	Wyndham Garden*	Irapuato	Guanajuato	102	
2	Wyndham Garden*	Celaya	Guanajuato	150	
3	Wyndham Garden*	León	Guanajuato	126	
4	Wyndham Garden*	Silao	Guanajuato	143	
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108	
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158	
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129	
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113	
9	Wyndham Garden*	Guadalajara	Jalisco	186	
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
			<b>1,424</b>		
<b>HOTELES DE SERVICIO SELECTO</b>					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227	
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145	
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178	
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180	
6	Holiday Inn Express & Suites	Cd. Juárez	Chihuahua	182	
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Estado de México	268	
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey	Nuevo León	198	
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199	
10	Wyndham Garden*	Playa del Carmen	Quintana Roo	196	
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127	
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142	
13	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56
14	AC Hotels by Marriott*	Guadalajara	Jalisco		178**
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180	
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190	
17	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180	
18	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152	
19	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85	
			<b>3,203</b>	56	

<b>HOTELES DE SERVICIO COMPLETO</b>					
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90	
2	Holiday Inn*	Monterrey	Nuevo León	198	
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150	
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155	
5	Marriott	Puebla	Puebla	296	
6	Holiday Inn	Coyoacán	Cd. de México	214	
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203	
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115	
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89	
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100
12	Casa Grande	Cd. Juárez	Chihuahua	145	66
			<b>1,969</b>	<b>166</b>	
<b>HOTELES DE SERVICIO ESTANCIA PROLONGADA</b>					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
			<b>117</b>		
<b>TERRENO</b>					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		
			<b>6,713</b>	<b>400</b>	
<b>Portafolio total 31 de diciembre de 2016</b>			<b>7,113</b>		

\* Propiedades que tuvieron una reconversión de marca  
 \*\* Cuartos en remodelación por la conversión de marca a AC by Marriott



## MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Después de un periodo de expansión desde la Oferta Pública Inicial, el 2016 fue un año en el que Fibra Inn se enfocó en la consolidación y optimización de sus propiedades. Frente a un entorno de incertidumbre política y económica y de incremento en las tasas de interés, la Compañía implementó estrategias clave para reforzar aún más los fundamentales de negocio.

La estrategia está enfocada a hoteles de negocio, los cuales le brindan clientes recurrentes. Sus propiedades están ubicados en ciudades donde hay gran demanda hotelera recurrente y generalmente esos huéspedes buscan acumular puntos en los programas de lealtad de las marcas globales para redimirlos fuera de México. Esto es un diferenciador que claramente le da una ventaja competitiva ante otros participantes hoteleros.

Durante el año, se observó una fortaleza industrial y manufacturera en el norte del país y los resultados de los hoteles que se tienen en esa zona mostraron un desempeño excepcional. Ante el entorno actual, la empresa se está enfocando en las grandes ciudades: Guadalajara, Monterrey, la Ciudad de México, Puebla, León, Tijuana y otras ciudades clave del Bajío y centro del país.

En cuanto a la operación hotelera, Fibra Inn registró niveles récord en varios de los indicadores hoteleros a lo largo del año. Esta solidez se demostró con el desempeño de los hoteles en términos de ventas mismas tiendas, alcanzando un crecimiento

Los **ingresos** totales **incrementaron 37.2%**, para alcanzar **Ps. 1.8 billones** en 2016

en el ingreso por habitación disponible del 7.4%, derivado de una ocupación de 61.6% y una tarifa promedio diaria de Ps. 1,151.

Los resultados operativos muestran el esfuerzo de un equipo experimentado y especializado en la industria hotelera que ha sabido implementar estrategias de venta para conservar día a día el liderazgo de los hoteles del portafolio y la capacidad gerencial para replicar un modelo de administración central hotelera con un puntual control de gastos.

Los ingresos totales incrementaron 37.2%, para alcanzar Ps. 1.8 billones en 2016 obteniendo un margen de NOI de 36.7%.

Pensando en la generación de valor, durante el 2016 implementamos dos iniciativas importantes:

- Se propuso la internalización de los servicios de asesoría, la cual fue aprobada el 11 de noviembre del 2016 y que tomó efectos a partir del 1 de enero de 2017. Con esta iniciativa, en 2017 se eliminarán los honorarios al Asesor

Administrar el fideicomiso bajo un esquema interno coloca a **Fibra Inn** como una **opción de inversión** más atractiva

por un monto aproximado de Ps. 77 millones, lo que promoverá una generación marginal de EBITDA estimada en Ps. 20 millones adicionales y una disminución de los gastos de administración como porcentaje de las ventas de 150 puntos base aproximadamente.

Con esto, se llevaron a cabo algunas acciones que mejoran el Gobierno Corporativo de la Fibra; principalmente, la creación de un Comité de Inversiones que absorbe las responsabilidades del Asesor y que su función principal es la de autorizar la adquisición de activos hasta por un 4.99% del patrimonio.

El hecho de administrar el fideicomiso bajo un esquema interno coloca a Fibra Inn como una opción de inversión más atractiva, transparente y que perdurará en el largo plazo, reflejándose en la valuación de ésta.

- Asimismo, durante el 2016 dio inicio la Fábrica Hoteles. Esta iniciativa surgió como mecanismo para promover el crecimiento futuro de la

Fibra en colaboración con desarrolladores y/o inversionistas externos con el propósito de crear un pipeline de adquisición, sin afectar las distribuciones a nuestros tenedores de CBFIs y en donde Fibra Inn invertirá típicamente el 20% de la inversión total de cada proyecto. Además, se recibirán honorarios por la estructuración, asesoría y desarrollo de proyectos, así como por la administración de dichos activos.

El beneficio para Fibra Inn es que llevará el liderazgo de los proyectos para construir propiedades hechas a la medida, que se incorporarán al portafolio una vez que la operación hotelera se haya estabilizado para generar ingresos y distribuciones inmediatas.

A la fecha, tenemos dos proyectos (JW Marriott Monterrey y el Marriott Monterrey Aeropuerto) más otros proyectos en análisis.

Durante el 2016, la Compañía mejoró su estructura financiera emitiendo deuda adicional como parte de su programa de deuda bursátil, cancelando la línea de crédito bancario y liberando garantías sobre algunas de sus propiedades. Con esto, Fibra Inn tiene mejores condiciones de financiamiento, ya que se encuentra a un mayor plazo y con mejores tasas de interés. Aún cuando la deuda total está contratada en pesos, se continúa con la estrategia de cobertura de tasas de interés. Posterior al cierre del año, se tenía cubierto el 66% de la deuda.

Seguimos de cerca las iniciativas macroeconómicas y políticas de nuestro país. Fibra Inn es una empresa que se adapta al entorno global y nacional; estamos certeros de nuestra estrategia sólida basada en los fundamentales de negocio a largo plazo: mientras que el 2016 fue un año de consolidación, el 2017 se presenta con grandes retos para reforzar las medidas tomadas y hacernos más fuertes.

Fibra Inn continuará en la búsqueda de estrategias de innovación que permitan generar valor para procurar la distribución a sus tenedores de CBFIs.

Queremos agradecer el esfuerzo y la confianza otorgada a Fibra Inn por parte de nuestros huéspedes, proveedores, socios de negocio, colaboradores e inversionistas. Reiteramos el firme compromiso en continuar mejorando el desempeño.

**Ing. Oscar E. Calvillo Amaya**  
Director General



# ACERCA DE FIBRA INN

## ESTRATEGIA

### Estrategia de Negocio

Nuestro objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones del portafolio, de las adquisiciones potenciales futuras y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los tenedores de los certificados bursátiles CBFIs, a través de distribuciones constantes por la generación de valor.

### Modelo de Negocio

- Especialización en hoteles de negocio.
- Operación con marcas líderes mundiales.
- Preferencia en la adquisición de propiedades invirtiendo a través de la Fábrica de Hoteles.
- Crecimiento inteligente del portafolio.

### Ventajas competitivas

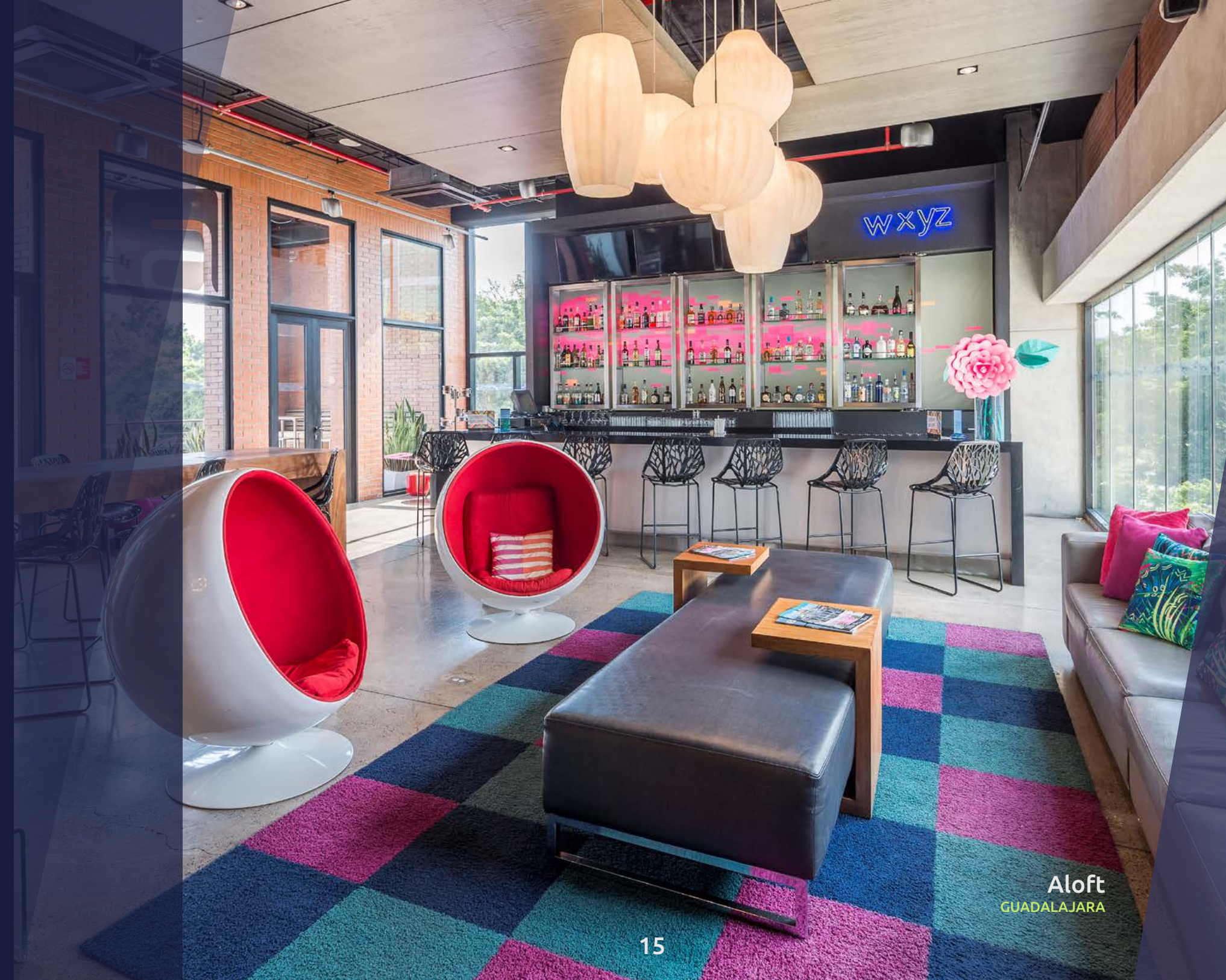
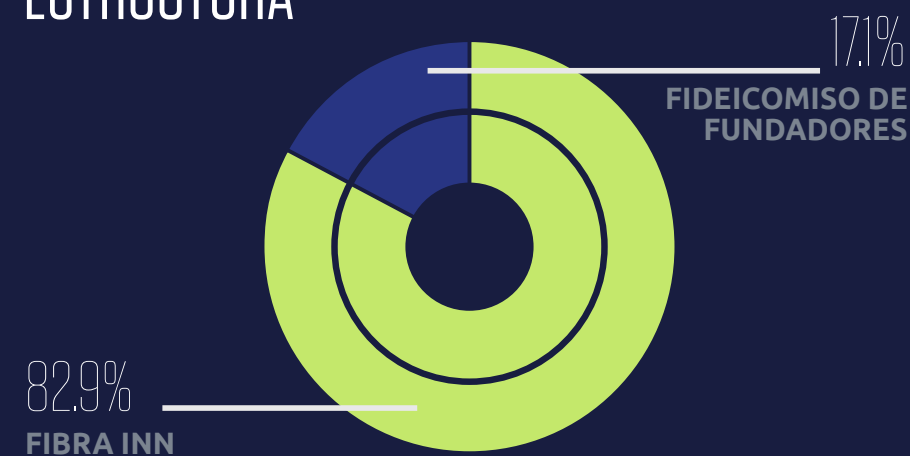
- Nuestros hoteles están ubicados en ciudades de alto crecimiento.
- Nuestras propiedades cumplen con estándares de alta calidad y de mantenimiento.
- Fibra Inn tiene sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que maneja.
- Ofrecemos opciones atractivas para los viajeros de negocio ofreciendo a nuestros huéspedes programas de Lealtad líderes en el mercado.
- La plataforma tecnológica está respaldada por un sistema de reservaciones de clase mundial y de servicio al cliente.

## AÑO DE CONSOLIDACIÓN

APROBACIÓN DE LA INTERNALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ASESORÍA  
CRECIMIENTOS RÉCORD EN VENTAS MISMAS TIENDAS

Ocupación	61.6%	8.3%	Dividend Yield
Tarifa	PS. 1,151.0	+ 23.9%	Distribución
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar):	PS. 708.5		

## ESTRUCTURA





## PREPARANDO EL CAMINO: LA FÁBRICA DE HOTELES

### FERNANDO ROCHA HUERTA

#### ¿EN QUÉ CONSISTE LA FÁBRICA DE HOTELES?

La fábrica de hoteles es un vehículo externo por medio del cual Fibra Inn construirá y desarrollará su portafolio de hoteles a través de la participación de capital de inversionistas terceros. Éstos pueden ser CKD's, fondos de desarrollo inmobiliario, fondos de capital privado y Afores, entre otros.

#### ¿CÓMO PARTICIPARÁ FIBRA INN EN ESTE MODELO EXTERNO DE DESARROLLO?

Fibra Inn aportará su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 20% del valor total por proyecto
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la distribución de los tenedores de CBFIs
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra
- Tendrá el control de las decisiones comerciales
- Tendrá decisión absoluta en la gestión operativa

#### ¿CÓMO SE IRÁN AÑADIENDO ESTOS HOTELES AL PORTAFOLIO DE FIBRA INN?

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, será hasta entonces que Fibra Inn comprará la propiedad y formará parte del portafolio.

#### ¿CÓMO LE BENEFICIA EL MODELO EXTERNO DE LA FÁBRICA DE HOTELES A LOS INVERSIONISTAS DE FIBRA INN?

Esta estrategia está planeada para mantener el nivel de dividendos para los tenedores de CBFIs añadiendo propiedades que generen flujo inmediato; pues de otro modo, este proceso tomaría tres años y medio aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el ramp-up del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

#### ¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS PARA CADA UNO DE LOS INVOLUCRADOS EN ESE ESQUEMA?

- a. Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn adquiera la propiedad.

- b. Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.

- c. Para Fibra Inn significa tener un pipeline de adquisiciones que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema no se afectará la distribución a los inversionistas.

#### ¿CUÁL ES LA ESTRATEGIA DE FIBRA INN PARA LA ADQUISICIÓN Y DESARROLLO DE PROPIEDADES?

La estrategia de Fibra Inn será siempre la de dar prioridad a la adquisición de propiedades con operación en marcha y este esquema no la sustituye. La fábrica de hoteles es únicamente un esquema alternativo de desarrollo externo a la Fibra para ampliar las oportunidades de adquisición, siempre en el segmento de hoteles de negocio.

## PROYECTOS

### JW Marriott Monterrey

Participación de Fibra Inn:	<b>33%</b>
Inversión total de Fibra Inn y los socios del joint-venture:	<b>Ps. 1,030 millones</b>
Inicio de operaciones:	<b>3er trimestre del 2019</b>
Número de cuartos:	<b>250</b>

### Marriott Monterrey Aeropuerto

Participación de Fibra Inn:	<b>20%</b>
Inversión total de Fibra Inn y los socios del joint-venture:	<b>Ps. 328.0 millones</b>
Inicio de operaciones:	<b>2do trimestre del 2018</b>
Número de cuartos:	<b>180</b>

Courtyard by Marriott  
CHIHUAHUA



# PORTAFOLIO



Aloft  
GUADALAJARA

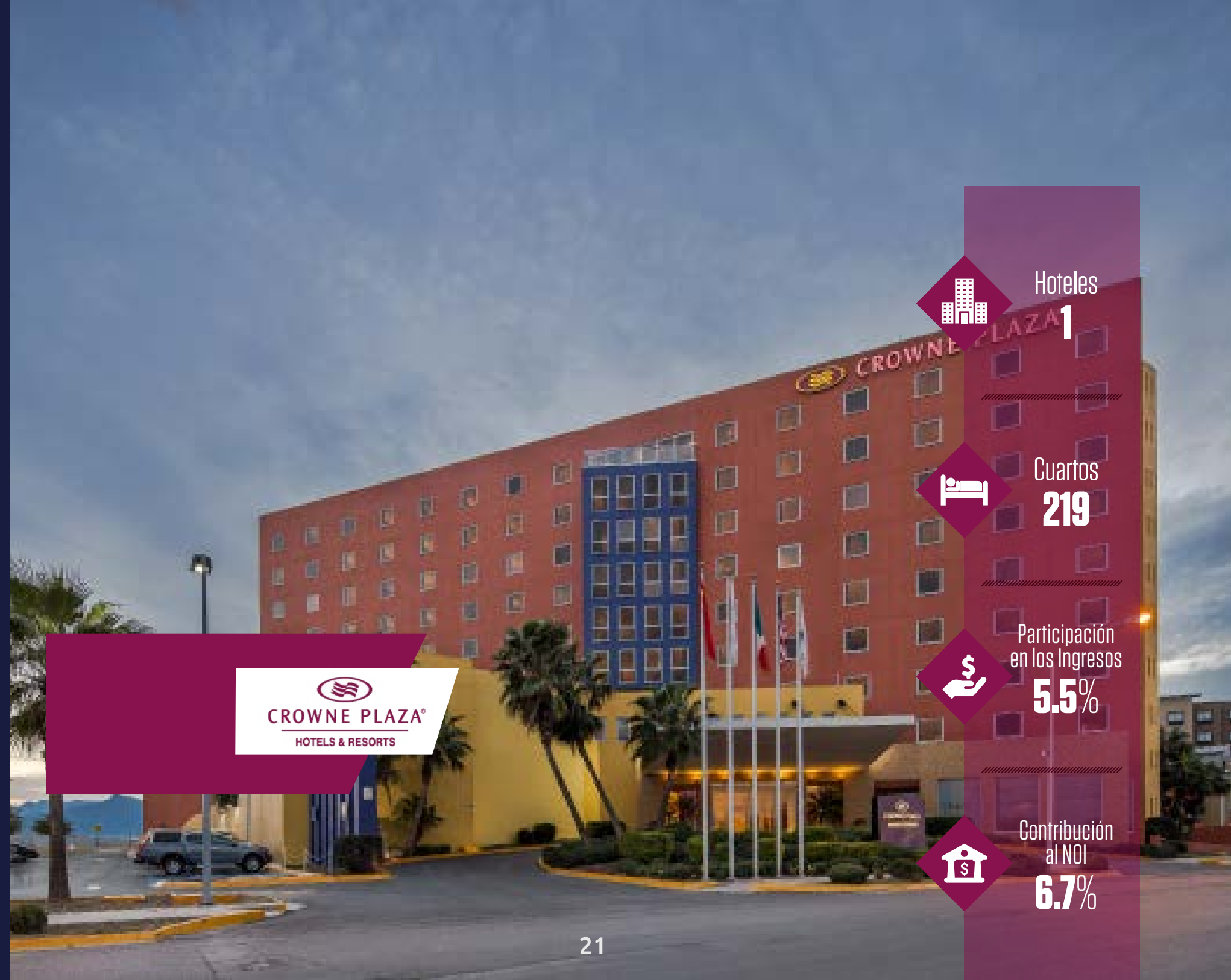
## PRESENCIA EN MÉXICO



HOTELES	43
CUARTOS EN OPERACIÓN	7,113
ESTADOS	15
MARCAS GLOBALES	14
MARCAS NACIONALES	5
SEGMENTOS	4



# MARCAS








-  Hoteles **1**
-  Cuartos **117**
-  Participación en los Ingresos **2.7%**
-  Contribución al NOI **3.2%**



-  Hoteles **6**
-  Cuartos **903**
-  Participación en los Ingresos **9.7%**
-  Contribución al NOI **7.4%**





Hoteles  
**4**



Cuartos  
**508**



Participación  
en los Ingresos  
**5.3%**



Contribución  
al NOI  
**4.7%**



Hoteles  
**6**



Cuartos  
**1,170**



Participación  
en los Ingresos  
**15.4%**



Contribución  
al NOI  
**15.3%**





 Hoteles **1**

 Cuartos **296**

 Participación en los Ingresos **6.6%**

 Contribución al NOI **7.3%**



 Hoteles **2**

 Cuartos **332**

 Participación en los Ingresos **4.3%**

 Contribución al NOI **4.6%**





Hoteles  
**1**



Cuartos  
**180**



Participación  
en los Ingresos  
**0.8%**



Contribución  
al NOI  
**-0.6%**



Hoteles  
**1**



Cuartos  
**142**

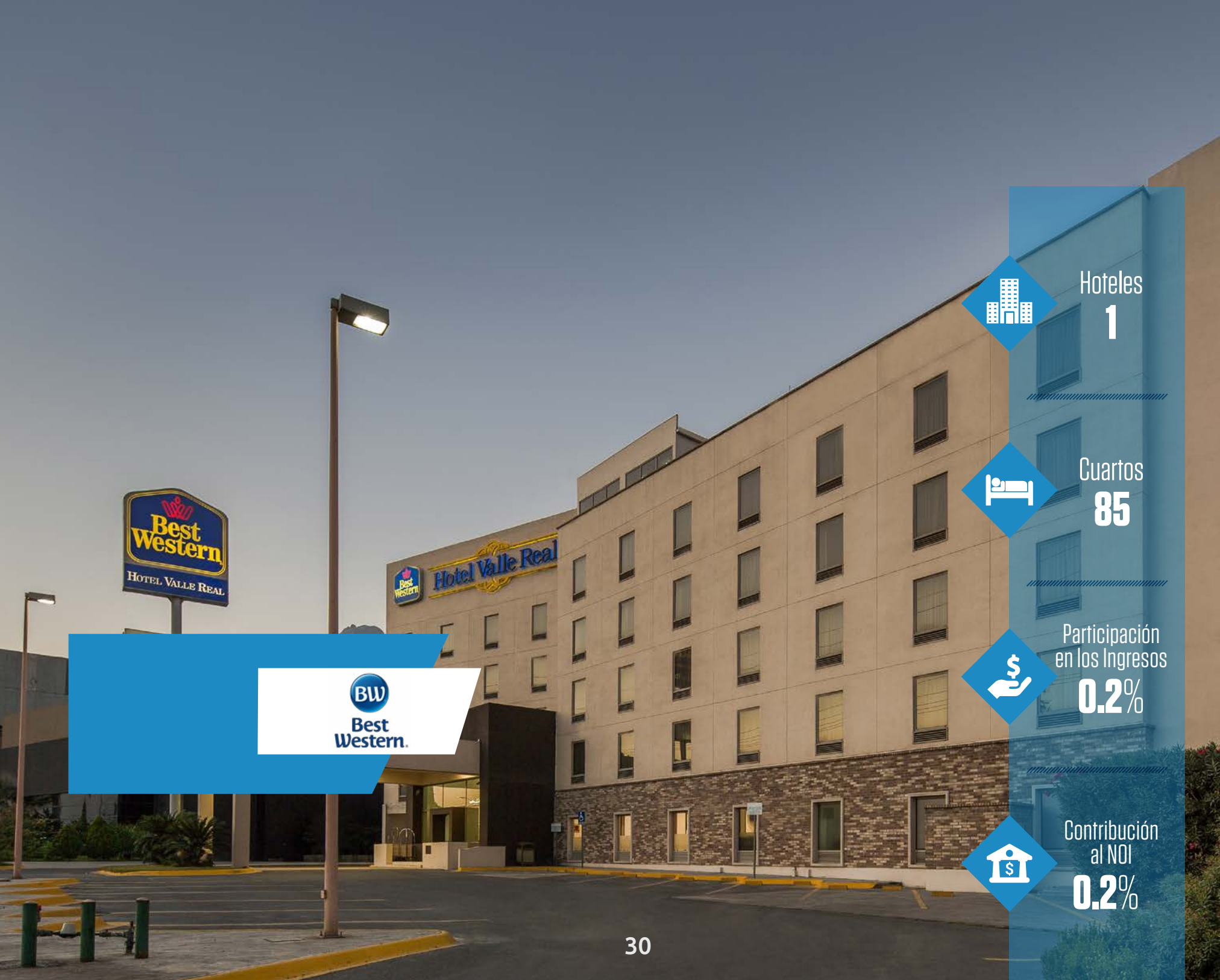


Participación  
en los Ingresos  
**2.4%**



Contribución  
al NOI  
**2.0%**





Hoteles  
**1**



Cuartos  
**85**



Participación  
en los Ingresos  
**0.2%**



Contribución  
al NOI  
**0.2%**



Hoteles  
**7**



Cuartos  
**957**



Participación  
en los Ingresos  
**10.5%**



Contribución  
al NOI  
**10.0%**





## ENTIDADES Y FUNCIONES PRINCIPALES DEL GOBIERNO CORPORATIVO

De acuerdo a la Reexpresión del Fideicomiso F/1616 derivado de la Internalización de los Servicios de Asesoría autorizada por la Asamblea de Tenedores el 11 de noviembre de 2016.

### GESTOR HOTELERO

- Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración hotelera

### FIDEICOMISO DE CONTROL

- Nombrar al presidente del Comité Técnico
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación

### FIDUCIARIO

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

### ADMINISTRADOR

- Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.

### ASAMBLEA DE TENEDORES

- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso
- Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso<sup>(1)</sup>
- Modificar o terminar el contrato del Fideicomiso<sup>(1)</sup>
- Aprobar las inversiones o adquisiciones que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(2)</sup>
- Autorizar emisiones de valores y su colocación en el mercado de valores

- Autorizar ampliaciones a emisiones en monto o en número de CBFIs
- Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso
- Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador
- Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones
- Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos

### COMITÉ TÉCNICO<sup>(3)</sup>

- Órgano de administración del negocio
- Aprobar la emisión de CBFIs
- Designar al Asesor Fiscal y Contable
- Aprobar transacciones que representen hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(2)</sup>
- Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a \$3,000,000 de dólares
- Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas<sup>(4)</sup>
- Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros<sup>(4)</sup>
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)
- Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración
- Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría
- Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría

- Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas
- Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores
- Establecer las políticas de desinversión
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del resultado fiscal<sup>(4)</sup>
- Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes
- Instruir la celebración de Convenios de Adhesión
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría
- Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas
- Nombrar al secretario del Comité Técnico
- Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos
- Establecer los términos del Administrador
- Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso
- Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores

### COMITÉ DE AUDITORÍA<sup>(5)</sup>

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Informar al Comité Técnico sobre irregularidades importantes

- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables
- Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables
- Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el Comité Técnico
- Requerir reportes relativos a la elaboración de la información financiera
- Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero
- Reunirse periódicamente con directivos relevantes
- Convocar a Asambleas de Tenedores

### COMITÉ DE INVERSIONES

- Autorizar las operaciones de compra de bienes inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del patrimonio del Fideicomiso<sup>(2)</sup>

### COMITÉ DE PRÁCTICAS<sup>(6)</sup>

- Brindar opiniones acerca de las transacciones con personas relacionadas y tenedores relevantes
- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones
- Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces
- Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes

### COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES<sup>(7)</sup>

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia
- Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico
- Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría
- Recomendar la designación y destitución del Director General
- Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo
- Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General
- Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo
- Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel
- Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

### COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS<sup>(8)</sup>

- Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

### COMITÉ FINANCIERO

- Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso

<sup>(1)</sup>Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

<sup>(2)</sup>En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más reciente del trimestre anterior.

<sup>(3)</sup>El Comité Técnico se encuentra integrado por 11 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y la intención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

<sup>(4)</sup>También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

<sup>(5)</sup>El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

<sup>(6)</sup>El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

<sup>(7)</sup>El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

<sup>(8)</sup>El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 4 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.



# COMITÉ TÉCNICO

## Victor Zorrilla Vargas

PRESIDENTE

### CONSEJEROS INDEPENDIENTES

- Alberto Rafael Gómez Eng
- Héctor Medina Aguiar
- Marcelo Zambrano Lozano
- Everardo Elizondo Almaguer
- Adrián Garza de la Garza

### CONSEJEROS PATRIMONIALES

- Joel Zorrilla Vargas
- Oscar Eduardo Calvillo Amaya
- José Gerardo Clariond Reyes-Retana
- Santiago Pinson Correa
- Adrián Jasso
- Robert Jaime Dotson Castrejón
- Juan Carlos Hernáiz Vigil

- Laura Nelly Lozano Romero

SECRETARIO

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 8 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, septiembre, octubre y diciembre de 2016, así como febrero 2017.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016, por un importe total de Ps. 418.1 millones, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2016, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto.
- Se aprobaron los informes del Comité de Vigilancia de Créditos de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016.
- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas– los términos de contratación con Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV –Parte Relacionada– del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez.
- Se analizó el impacto potencial del Brexit y la elección de Donald Trump como presidente de Estados Unidos.
- Se revisó el plan de inversiones vigente al tercer trimestre de 2016 –previa opinión del Comité de Prácticas–, del cual se hicieron algunas modificaciones en consideración al entorno político y económico internacional y nacional.
- Se aprobó la implementación de la Política de Operaciones de Valores de Fibra Inn por Personas con Información Privilegiada, con base en la Normatividad establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la Circular Única de Emisoras, así como la Ley del Mercado de Valores.
- Se aprobó la Reapertura de la Emisión de Deuda FINN 15, hasta por Ps. 1,000 millones y se delegó al Comité Financiero de Fibra Inn la aprobación final de los términos específicos de dicha operación.
- Se aprobó la propuesta a la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn de las modificaciones en la estructura de la administración del Fideicomiso, a efectos de internalizar los servicios prestados por el Asesor, además del pago de honorarios a los asesores relacionados con el proyecto, previa recomendación del Comité de Prácticas.
- Se aprobó la propuesta a la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn de diversas modificaciones para mejorar el gobierno corporativo de Fibra Inn, previa recomendación del Comité de Prácticas.



- Se aprobó la designación de los integrantes del Comité de Nominaciones y Compensaciones, cuyas facultades fueron ampliadas en la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2016.
- Se aprobó la designación de los integrantes del Comité de Inversiones, cuya constitución fue aprobada en la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2016.
- Se autorizaron los términos del subarrendamiento de oficinas por parte de Asesor de Activos Prisma, SAPI de CV –Parte Relacionada– a Administradora de Activos Fibra Inn, SC, derivado de la internalización de los servicios de Asesoría, previa recomendación del Comité de Prácticas.
- Se aprobaron los términos de la venta de automóviles, equipo de cómputo y mobiliario de oficina por parte de Asesor de Activos Prisma, SAPI de CV –Parte Relacionada– a Administradora de Activos Fibra Inn, SC, derivado de la internalización de los servicios de Asesoría, previa recomendación del Comité de Prácticas.
- Se autorizó el modelo general y los esquemas de negociación para desarrollar proyectos mediante coinversiones bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se aprobaron los términos específicos del esquema de la Fábrica de Hoteles para el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se aprobó la propuesta a la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn del establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs, a través del Mercado de Valores, de conformidad con lo establecido en la regulación aplicable.
- Se aprobó el presupuesto.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Victor Zorrilla Vargas**  
 Presidente del Comité Técnico  
 Fideicomiso F/1616

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el “Fideicomiso”), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 4 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, octubre de 2016, así como febrero de 2017.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016, por un importe total de Ps. 418.1 millones.
- Se llevaron a cabo las labores de supervisión del trabajo realizado por la firma de Auditores.
- Se supervisó el cumplimiento de las recomendaciones del Auditor Externo en la auditoría del ejercicio 2015.
- Se realizó un análisis de las operaciones realizadas con Partes Relacionadas del Fideicomiso.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2016, con el correspondiente Informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Rafael Gómez Eng**  
 Presidente del Comité de Auditoría  
 Fideicomiso F/1616

**COMITÉ DE AUDITORÍA**  
 Rafael Gómez Eng **PRESIDENTE**  
 Héctor Medina Aguiar  
 Everardo Elizondo Almaguer



## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE PRÁCTICAS DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Adrián Garza de la Garza, Presidente del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 5 sesiones, celebradas en los meses de junio, julio, septiembre y diciembre de 2016; así como febrero de 2017.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los hoteles Casa Grande Ciudad Juárez, Marriott Monterrey Aeropuerto (coversión bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles), con un valor total de inversión por parte de Fibra Inn de hasta Ps. 401.7 millones.
- Se analizó y recomendó al Comité Técnico la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV –Parte Relacionada– en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se revisó el plan de inversiones vigente al tercer trimestre de 2016.
- Se recomendaron al Comité Técnico las modificaciones en la estructura de la administración del Fideicomiso, a efectos de internalizar los servicios prestados por el Asesor.
- Se recomendaron al Comité Técnico las modificaciones para mejorar el gobierno corporativo de Fibra Inn.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos del subarrendamiento de oficinas por parte de Asesor de Activos Prisma, SAPI de CV –Parte Relacionada– a Administradora de Activos Fibra Inn, SC, derivado de la internalización de los servicios de Asesoría.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos de la venta de automóviles, equipo de cómputo y mobiliario de oficina por parte de Asesor de Activos Prisma, SAPI de CV –Parte Relacionada– a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. derivado de la internalización de los servicios de Asesoría.

- Se recomendaron al Comité Técnico el modelo general y los esquemas de negociación para desarrollar proyectos mediante coinversiones bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos específicos del esquema de la Fábrica de Hoteles para el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey.

Este Comité no otorgó dispensas para que ningún Consejero, Directivo Relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que correspondan a Fibra Inn o a su Subsidiaria, y no tiene conocimiento de que el Comité Técnico o algún Comité las haya otorgado. El Comité de Prácticas continuará llevando a cabo todas las acciones necesarias que permitan dar cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias que lo rigen.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Adrián Garza de la Garza**  
Presidente del Comité de Prácticas  
Fideicomiso F/1616

### COMITÉ DE PRÁCTICAS

Adrián Garza de la Garza **PRESIDENTE**  
Héctor Medina Aguiar  
Rafael Gómez Eng



## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Everardo Elizondo Almaguer, Presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron dos sesiones, celebradas en el mes de abril de 2016 y febrero de 2017.
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn la ratificación de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- Se propuso a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso la actualización de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- Se aprobó llevar a cabo la búsqueda de candidatos para elegir un miembro independiente adicional para formar parte del Comité Técnico para su respectivo sometimiento a la Asamblea de Tenedores; dado el interés de un tenedor institucional (con tenencia mayor del 10%) de designar un miembro patrimonial.
- Se recomendaron al Comité Técnico los planes de incentivos de corto y largo plazo de los funcionarios de primero y segundo nivel de Administrador y de los ejecutivos 2017.
- Se recomendó al Comité Técnico el nivel de salarios del Director de Administración y Finanzas y el Director de Adquisiciones y Desarrollo.
- Se aprobó el plan de alineación de objetivos del Director General.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Everardo Elizondo Almaguer**  
Presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones  
Fideicomiso F/1616

### COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES

Everardo Elizondo Almaguer **PRESIDENTE**  
Héctor Medina Aguiar  
Adrián Garza de la Garza  
Victor Zorrilla Vargas  
Joel Zorrilla Vargas

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ FINANCIERO DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Héctor Medina Aguiar, Presidente del Comité Financiero del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 3 sesiones, celebradas en los meses de abril y agosto de 2016; así como febrero de 2017.
- Se aprobó la contratación de un crédito con BBVA Bancomer con garantía hipotecaria hasta por Ps. 300 millones.
- Se evaluaron y aprobaron los términos y condiciones para la Reapertura de la Emisión Pública de Deuda del Fideicomiso (FINN15), por un importe de Ps. 1,000 millones.
- Se aprobó gestionar la cancelación del crédito contratado con Banorte, Actinver, Banamex, Scotiabank y Banregio, así como la liberación de las garantías correspondientes sobre 16 Hoteles del Portafolio del Fideicomiso.
- Se aprobó renovar el contrato con Santander como formador de mercado.
- Se recomendó al Comité Técnico la estrategia y reglas de operación del Fondo de Recompra de CBFIs de Fibra Inn.
- Se determinó la estrategia de cobertura de la deuda por medio de derivados.
- Se definió la estrategia de inversión de los recursos de tesorería.
- Se aprobó la contratación de líneas de crédito con Citi Banamex y Banorte, así como la ampliación de la línea de crédito con BBVA Bancomer.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Héctor Medina Aguiar**  
Presidente del Comité Financiero  
Fideicomiso F/1616

### COMITÉ FINANCIERO

Héctor Medina Aguiar **PRESIDENTE**  
Adrián Garza de la Garza  
Everardo Elizondo Almaguer  
José Antonio Gómez Aguado de Alba  
Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Santiago Pinson Correa



## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS DEL FIDEICOMISO F/1616

El suscrito, señor Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Se realizaron 4 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, octubre de 2016 y febrero de 2017.
- Se analizaron y aprobaron los informes al Comité Técnico respecto del cumplimiento de los índices financieros de la CNBV, crédito con bancos y la emisión de deuda FINN15, correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2016.

San Pedro Garza García, a 12 de abril de 2017



**Sr. Rafael Gómez Eng**  
Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos  
Fideicomiso F/1616

### COMITÉ DE VIGILANCIA DE CRÉDITOS

Rafael Gómez Eng **PRESIDENTE**  
Héctor Medina Aguiar  
Everardo Elizondo Almaguer  
Alejandro Javier Leal-Isla Garza  
Oscar Eduardo Calvillo Amaya

INFORME ANUAL DEL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1616 ("FIDEICOMISO"), CELEBRADO, POR UNA PARTE, POR ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE; POR OTRA PARTE, POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO; Y, POR ÚLTIMO, POR CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE; SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 76, FRACCIÓN XIX, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de abril de 2017.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 76, Fracción XIX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su carácter de Administrador del Fideicomiso, se presenta el informe que refleja el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso durante el periodo comprendido del día 1 de enero al día 31 de diciembre de 2016 ("Periodo de Revisión"), a fin de que, en su momento, dicho informe se someta a consideración de la Asamblea General Anual de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FINN13" ("CBFIs"), a celebrarse el día 28 de abril de 2017.

Se manifiesta que se examinó la situación fiscal del fiduciario del Fideicomiso por el Periodo de Revisión que cubren los estados financieros dictaminados y, respecto al cumplimiento de las obligaciones fiscales como contribuyente directo, retenedor y/o recaudador, se señala que no se observó omisión alguna en el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso.

Se informa que se verificó el cálculo y entero de las contribuciones federales que se causaron en el Periodo de Revisión respecto de lo cual se informa que no existe cualquier diferencia dictaminada o pago alguno que haya sido omitido.

Respecto de la determinación y el pago de la participación de los trabajadores en las utilidades, se informa que el Fideicomiso no tiene empleados y, por lo tanto, durante el Periodo de Revisión no se encontró sujeto a obligaciones de carácter laboral.

Este informe se emite única y exclusivamente para conocimiento de los Tenedores de los CBFIs del Fideicomiso y para ser sometido a su aprobación en la Asamblea General Anual de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la legislación aplicable y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.,  
en su carácter de Administrador del Fideicomiso,  
a través de su representante legal:  
**Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya**



## EQUIPO DIRECTIVO

❖ **Óscar Eduardo Calvillo Amaya**  
DIRECTOR GENERAL

❖ **Miguel Aliaga Gargollo**  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

- Lizette Chang y García  
DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
- Alejandro Javier Leal-Isla Garza  
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN FINANCIERA
- Laura Nelly Lozano Romero  
DIRECTOR JURÍDICO
- Daniel Arán Cárdenas  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL

❖ **Fernando Rocha Huerta**  
DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y DESARROLLO

- Diego Zorrilla Vargas  
DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y NUEVOS PROYECTOS
- Laura Mayela Gracia Treviño  
DIRECTOR DE PROYECTOS

## COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN



### Estado de Resultados

Al cierre de 2016, el portafolio de Fibra Inn se compone de 43 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada). Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 1,797.6 millones, que representaron un incremento de 37.2% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps.

261.7 millones ó 14.6% provienen de los hoteles de servicio limitado, Ps. 839.3 millones o 46.7% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. 648.1 millones o 36.1% corresponden a hoteles de servicio completo y Ps. 48.5 millones ó 2.7% al segmento de estancia prolongada.

Los ingresos totales de 2016 se componen como sigue:

- Ps. 1,707.5 millones o el 95.0% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio.
- Ps. 90.1 millones o 5.0% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales comerciales.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,117.5 millones en 2016, que representan un incremento de 37.3% o Ps. 303.7 millones comparado con los Ps. 813.7 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 62.2% para 2016 en comparación con los 62.1% del 2015 representando un ligero incremento de 10 puntos base como porcentaje de los ingresos totales o, un aumento de Ps. 303.7 millones en pesos nominales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Una disminución de 40 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.1% de los ingresos debido a una buena administración hotelera. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 26.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 15.4 millones.
- Un decremento de 10 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.7% de los ingresos totales. Esto se debió a un eficiente gasto en publicidad balanceando las campañas que se tuvieron durante el año y la contratación de medios digitales para incrementar la venta durante periodos de vacaciones para compensar al viajero de negocio con viajero de placer. En pesos nominales, los gastos de publicidad y promoción presentan un incremento de 33.9% vs 2015 equivalente a Ps. 25.9 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un mayor gasto de habitaciones equivalente a 30 puntos base, que representaron el 24.4% de los ingresos totales ya que: (i) se decidió generar mayor volumen invirtiendo en estrategias comerciales contratando canales de reservación Premium que incluye mayor participación de las agencias de viajes tradicionales como por internet, (ii). En pesos nominales, los gastos de hospedaje presentan un incremento de 39.2% vs 2015 equivalente a Ps. 123.7 millones.
- Un incremento de 20 puntos base en regalías que



representaron el 6.1% de los ingresos totales, ya que se refleja la inclusión de tres hoteles al portafolio de la Fibra operando con marca internacional y a la revisión de algunos contratos de franquicia. En pesos nominales, las regalías presentan un incremento de 41.0% vs 2015 equivalente a Ps. 31.9 millones.

El NOI alcanzó Ps. 659.5 millones en 2016, que significa un incremento anual de 36.6% comparado con Ps. 482.8 millones en 2015. El margen NOI de este 2016 muestra un deterioro de 20 puntos base al registrar a 36.7%.

Durante 2016 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. 14.9 millones y representó el 0.8% de los ingresos totales, esto fue 3.8 puntos porcentuales menores que en 2015 debido a un menor número de hoteles adquiridos durante 2016. En términos nominales se observa un menor gasto por hoteles adquiridos de Ps. 45.0 millones equivalente a un decremento de 75.1%. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2015 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios. En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren; esto es, costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2015 y 2016.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 116.9 millones para

2016, un 15% menor que en 2015 cuando se registraron Ps. 137.5 millones. Como porcentaje de los ingresos totales, estos gastos indirectos representaron el 6.5%; los cuales muestran un ahorro de 4 puntos porcentuales comparados con 2015, cuando representaron el 10.5% de los ingresos totales. Esta disminución como porcentaje de los ingresos se debe principalmente a:

- Un decremento de 380 puntos base como porcentaje de los ingresos totales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 0.8% de los ingresos totales y corresponden a un menor gasto relacionado a un menor número de adquisiciones de hoteles durante 2016. En términos nominales, se muestra también una disminución de 75.1 % equivalente a Ps. 45.0 millones.
- Un decremento de 50 puntos base en los gastos corporativos de administración, equivalente a 2.0% de los ingresos totales, comparados con 2.5% del año anterior. Estos gastos están relacionados a ahorros en gastos del fiduciario, de relación con inversionistas y pago de honorarios a consejeros. En términos nominales se muestra un incremento de 11.2% equivalente a Ps. 3.7 millones.
- Un decremento de 30 puntos base en los honorarios del asesor, que representaron el 3.6% de los ingresos totales comparados con el 3.9% del año anterior. En términos nominales se muestra un crecimiento de 27.4% o Ps. 13.8 millones. Esto se debió por tener un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra.
- Lo anterior compensado, por un incremento en mantenimiento mayor de propiedades por 50 puntos base, registrando Ps. 8.4 millones o 0.5% como porcentaje de los ingresos totales. Este gasto se relaciona a la inversión que se hizo en algunos ho-

teles del portafolio referentes a cambios de marca y adecuaciones mayores a las propiedades para cumplir con las especificaciones de estándares de las marcas internacionales.

Como consecuencia de este ahorro en los gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 542.7 millones para este 2016, que representa un crecimiento de 57.2% comparado con Ps. 345.3 millones del año anterior. Esto equivale a un 30.2% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra, que refleja una mejora de 3.8 puntos porcentuales vs. el 26.4% de 2015.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles, el EBITDA Ajustado fue de Ps. 557.6 millones, equivalente a un crecimiento de 37.6% comparado con el EBITDA Ajustado de 2015 cuando se registró Ps. 405.2 millones. El margen de EBITDA Ajustado fue de 31.0%, una mejora de 10 puntos base comparados con el 30.9% de 2015.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 3.6 millones en 2016, la cual es Ps. 14.9 millones menor que la registrada el año anterior y corresponde a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega a actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2016 se registró una depreciación de activo fijo por Ps. 220.2 millones, vs. los Ps. 157.7 millones de 2015, que representa un incremento de 39.7% ó Ps. 62.5 millones más que el 2015. Asimismo, el 2016 registra Ps. 42.1 millones de deterioro de propiedades y Ps. 7.7 millones por

una pérdida contable por bajas de mobiliario. Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 59.1% en el 2016 o Ps. 99.9 millones, al registrarse Ps. 269.0 millones o 15.0% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 169.1 millones o 12.9% de margen en 2015.

Se registraron Ps. 137.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 5.6 millones. Durante 2016 se registraron impuestos a la utilidad diferidos por Ps. 1.8 millones, vs. los Ps. 0.5 millones de pérdida de 2015. Como resultado, la Utilidad Neta en 2016 fue de Ps. 124.3 millones, equivalente a 20.9% de disminución o Ps. 32.9 millones comparados con los Ps. 157.3 millones del año anterior. Se registra un 6.9% de margen neto, el cual es 5.1 puntos porcentuales menor que el periodo anterior cuando se registró 12.0% de margen neto.

El Flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 437.0 millones en 2016, que representó 10.9% de crecimiento equivalente a Ps. 393.9 millones, comparado con los Ps. 393.9 millones de 2016. El margen FFO fue de 24.3%; un decremento de 5.8 puntos porcentuales comparados con 2015 cuando se registró 30.1%.

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos en 2016 por un monto de Ps. 418.1 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año, lo cual representa un incremento de 23.7% comparado con el monto decretado en 2015 por Ps. 338.1 millones. Esto representó 0.9501 centavos por CBFi en 2016 que equivale a un 22.8% de incremento comparado con los 0.7736 centavos por CBFi en 2015.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2016 fue de 8.3% basado al precio de cierre de Ps. 11.41 por CBFi; el cual compara favorablemente con el 5.6% alcanzado el año anterior.

## Balance General

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 849.1 millones de efectivo.

Durante diciembre de 2016 se recibieron dos reembolsos de IVA correspondientes a un total de Ps. 89.9 millones, los cuales incluyeron una actualización de Ps. 1.9 millones. Esta devolución correspondió a la adquisición de los hoteles Wyndham Garden en Celaya, Silao, León y los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham de Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca, Chihuahua y los hoteles Casa Grande Chihuahua y Delicias. Por tanto, el saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2016 es de Ps. 310.4 millones y el remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 147.1 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. 16.8 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 90.1 millones, cuya disminución corresponde a la terminación de proyectos con proveedores y a la cancelación de provisiones de gasto no ejercidos y pedidos no facturados por parte de proveedores al finalizar el año.

Se registran obligaciones bancarias de corto pla-

zo por Ps. 5.0 millones, las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda; y las de largo plazo por Ps. 2,836.7 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. En virtud de lo anterior, se terminó la obligación de reportar el cumplimiento de los covenants relativos a dicho crédito. Así mismo, se inició el proceso para la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.3 millones que equivalen a Ps. 2,836.7 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Al cierre de 2016, la Compañía tenía cubierto el 22% del saldo de la emisión con swaps de tasas de interés con vencimiento en 2019. El 13 de febrero de 2017, el Comité Financiero del Fideicomiso aprobó incrementar la cobertura hasta el 66%. El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasa por Ps. 900 millones con Citi Banamex. Con este derivado, la Compañía tiene cubierta su deuda pública en 53% con un costo ponderado de 7.7%

Fibra Inn presenta 29.2% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016, el cual cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Adicional se registra 5.9 veces el servicio de la deuda, 329% de activos totales no gravados y no existe deuda garantizada.



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
Con el Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes	50
Estados Consolidados de Situación Financiera	53
Estados Consolidados de Resultados	54
Estados Consolidados de Utilidad Integral	55
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	56
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	57
Notas a los Estados Financieros Consolidados	58



# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

**(Cifras en miles de pesos mexicanos)**

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría*

de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de propiedades, mobiliario y equipo, neto: \$8,210,548 (Véase nota 8 de los estados financieros consolidados)

## Cuestiones clave de la auditoría

El Fideicomiso presenta una inversión de \$8,210,548 en propiedades, mobiliario y equipo, que representan el 84% del total de los activos. Las propiedades están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana, de las cuales, la mayoría fueron adquiridos por el Fideicomiso y algunos fueron desarrollos propios.

Como se menciona en la nota 3(e) de los estados financieros consolidados, anualmente el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus hoteles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Esta evaluación la realizan para todos los hoteles que han alcanzado la etapa de madurez y muestren algún indicador de deterioro. Para los hoteles identificados con posible riesgo de deterioro, la Administración realiza un análisis interno bajo el método de flujos de efectivo descontado. Por aquellos hoteles que están sujetos a un análisis más detallado, la estimación del valor de recuperación es compleja y depende de supuestos futuros, y juicios significativos son requeridos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, ingresos por cuarto disponible y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor en uso de los hoteles.

## De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente:

- Evaluamos el proceso que siguió la Administración en la identificación inicial de los hoteles en etapa de madurez que muestran indicadores de deterioro.
- Por aquellos hoteles seleccionados para una revisión de deterioro en detalle, evaluamos, con la participación de nuestros especialistas, la metodología de valuación utilizada por el Fideicomiso.
- Con apoyo de nuestros especialistas, evaluamos los supuestos clave utilizados para determinar el valor de recuperación de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo, las tasas de ocupación, ingreso por habitación, crecimiento del mercado e inflación esperada de acuerdo con información externa de la industria.
- Evaluamos la integridad de los modelos de flujo de efectivo descontados y la sensibilidad del resultado de deterioro a cambios en los supuestos claves.
- Cotejamos los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro, así como las revelaciones de deterioro incluidas a las notas a los estados financieros consolidados.

## Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 (el "Reporte Anual"), que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores. Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida

hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

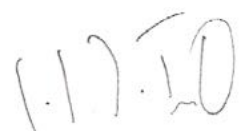
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



**C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda**

Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2017.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	2016	2015
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 849,077	796,751
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	147,133	164,043
Pagos anticipados		16,755	30,692
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	12,699	97,253
Impuesto al valor agregado por recuperar		310,387	406,067
Impuestos por recuperar y otros		13,420	8,086
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,349,471</b>	<b>1,502,892</b>
Instrumentos financieros derivados	16	29,145	–
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	36,845	24,968
Anticipos para compra de propiedades	9	104,274	–
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	8,210,548	7,623,364
Activos intangibles y otros activos	11	60,149	37,049
		\$ 9,790,432	9,188,273

### Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 90,083	131,707
Acreedores diversos		1,061	10,190
Impuestos por pagar		10,125	18,473
Pasivo por adquisición de inmuebles	10	7,296	10,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	29,586	45,209
Pasivo por obligaciones de deuda	17	4,999	8,662
Anticipo de clientes		7,394	1,132
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>150,544</b>	<b>225,373</b>

	Nota	2016	2015
Obligaciones bancarias	17	–	69,397
Instrumentos financieros derivados	16	–	5,257
Deuda financiera por certificados bursátiles	17	2,836,654	1,847,852
Beneficios a los empleados	15	295	252
Impuestos a la utilidad, diferidos	14	66	136
<b>Total del pasivo</b>		<b>2,987,559</b>	<b>2,148,267</b>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	13	6,327,290	6,671,290
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	12 d	–	51,870
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16	29,241	(5,161)
Resultados acumulados	13	446,342	322,007
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>6,802,873</b>	<b>7,040,006</b>
		\$ 9,790,432	9,188,273

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	2016	2015
Ingresos por:			
Hospedaje		\$ 1,707,452	1,228,400
Arrendamiento de inmuebles	12	90,101	81,376
<b>Total de ingresos</b>		<b>1,797,553</b>	<b>1,309,776</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		439,199	315,467
Administración		291,824	211,721
Publicidad y promoción		102,127	76,265
Energéticos		100,191	73,434
Mantenimiento preventivo		74,459	59,070
Regalías		109,673	77,781
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>		<b>1,117,473</b>	<b>813,738</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>680,080</b>	<b>496,038</b>
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		13,852	8,723
Seguros		6,688	4,516
Honorarios de asesor	12	64,262	50,434
Gastos corporativos de administración		36,741	33,038
Depreciación y amortización	8 y 11	220,244	157,704
Deterioro de propiedades	8	42,087	–
Mantenimiento mayor		8,463	–

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

	Nota	2016	2015
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	7,716	–
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	12 d	3,630	18,500
Costos de adquisición de negocios	3 m y 7	14,931	59,944
Otros ingresos, neto		(7,534)	(5,893)
<b>Total de otros costos y gastos</b>		<b>411,080</b>	<b>326,966</b>
<b>Utilidad de operación</b>		<b>269,000</b>	<b>169,072</b>
Gastos por intereses, neto		137,293	10,343
Pérdida cambiaria, neta		5,608	993
<b>Gastos financieros</b>		<b>142,901</b>	<b>11,336</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>126,099</b>	<b>157,736</b>
Impuestos a la utilidad	14	1,764	458
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>\$ 124,335</b>	<b>157,278</b>
<b>Utilidad básica por CBFIs *</b>		<b>0.28</b>	<b>0.36</b>
<b>Utilidad diluida por CBFIs *</b>		<b>0.25</b>	<b>0.32</b>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	13	440,019,542	437,019,542

\* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDAD INTEGRAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	2016	2015
Utilidad neta		\$ 124,335	157,278
Cuenta de utilidad integral:			
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16	34,402	(4,268)
<b>Total de utilidad integral</b>		<b>\$ 158,737</b>	<b>153,010</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$ 6,991,560	33,370	(893)	164,729	7,188,766
Reembolso a tenedores de certificados	13	(320,270)	–	–	–	(320,270)
Pago basado en acciones liquidable en patrimonio	12 d	–	18,500	–	–	18,500
Utilidad integral		–	–	(4,268)	157,278	153,010
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 6,671,290	51,870	(5,161)	322,007	7,040,006
Reembolso a tenedores de certificados	13	(399,500)	–	–	–	(399,500)
Pago basado en acciones liquidable en patrimonio	12 d	–	3,630	–	–	3,630
Acciones liquidadas con patrimonio	13	55,500	(55,500)	–	–	–
Utilidad integral		–	–	34,402	124,335	158,737
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>\$ 6,327,290</b>	<b>–</b>	<b>29,241</b>	<b>446,342</b>	<b>6,802,873</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	2016	2015
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 126,099	157,736
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8 y 11	220,244	157,704
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	7,716	–
Deterioro de propiedades	8	42,087	–
Reserva de cuentas incobrables	6	2,013	–
Intereses de deuda	17	156,212	24,387
Intereses ganados		(19,223)	(14,044)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	12 d	3,630	18,500
Actividades de operación		538,778	344,283
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	14,897	(87,376)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	68,931	(83,911)
Incremento en pagos anticipados		13,937	(24,479)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar		88,512	(157,747)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		(44,491)	80,919
Incremento en impuestos por pagar		(8,348)	5,368
Beneficios a empleados	15	43	20
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		672,259	77,077

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

	Nota	2016	2015
<b>Actividades de inversión:</b>			
Anticipo para compra de propiedades	9	(110,253)	–
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(830,657)	(1,857,404)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	8	2,911	–
Adquisición de activos intangibles	11	(29,549)	(18,748)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	12	(11,877)	(8,368)
Intereses cobrados		19,223	14,044
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(960,202)	(1,870,476)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos recibidos	17	250,000	600,000
Préstamos pagados	17	(350,000)	(600,000)
Comisiones bancarias e intereses pagados	17	(142,519)	(44,123)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	17	994,545	1,875,350
Gastos por emisión de deuda	17	(12,257)	(27,498)
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	13	(399,500)	(320,270)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		340,269	1,483,459
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		52,326	(309,940)
Efectivo al inicio del año	5	796,751	1,106,691
Efectivo al final del año	5	\$ 849,077	796,751



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

## (1) Actividad de la Compañía—

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

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

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

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

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría es de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato, como se menciona en la sección de Eventos Relevantes y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.
- ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con terceros). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2016 con una vigencia de 5 años.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, el Fideicomiso F/1616 reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje, los cuales se transfieren a Operadora México.
- c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos al hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación de todas las cantidades derivadas de la operación y explotación de espacios y pago de sus obligaciones. Los ingresos distintos a hospedaje a partir de la modificación del contrato serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.

## Eventos relevantes—

1. El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. Esta emisión pagará intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento. Adicionalmente, derivado de los recursos obtenidos de la emisión de CBFs, fueron pagados anticipadamente \$600,000 correspondientes al monto dispuesto de la línea de crédito previamente mantenida con Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank, resultando un monto pendiente de pago por \$100,000 al 31 de diciembre de 2015.
2. Como se describe en la nota 7, Fibra Inn adquirió 7 hoteles durante al año terminado el 31 de diciembre de 2015. Los 7 hoteles fueron considerados como una adquisición de negocios en los términos mencionados en la nota 7. La adquisición de estos hoteles se llevó a cabo para consolidar el posicionamiento del Fideicomiso en los estados de Chihuahua, Jalisco, Sonora y Tamaulipas.
3. El 2 de noviembre de 2015, Fibra Inn inició operaciones del hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue de \$205,878 que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y los gastos relacionados con la adquisición.
4. El 17 de diciembre de 2015, Fibra Inn anunció la apertura del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, Veracruz, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue \$182,652, que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y los gastos relacionados con la adquisición.
5. El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn anunció el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se estima comenzará operaciones durante el tercer trimestre de 2019. Para dicho desarrollo, el Fideicomiso firmó un contrato



de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company S.À. de R.L. para utilizar la marca JW Marriot. Este hotel comenzará su desarrollo como parte de la estrategia de crecimiento de Fábrica de Hoteles. El Fideicomiso realizó un depósito de \$55,550 para la firma del contrato de promesa de compraventa.

6. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. A esa fecha y derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos y subsistiendo en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representó una dilución del 0.61%. Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta el 30% de los CBFIs conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso a un precio de Ps.13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante del 70% de CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control; de los cuales el 80% tienen un período de restricción.
7. El 21 de abril de 2016, Fibra Inn formalizó la adquisición del hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua a un precio de \$113,752, más \$17,906 de impuestos, gastos de adquisición e impuesto al valor agregado (“IVA”) correspondiente. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, el Fideicomiso planea maximizar su retorno destinando \$110,400 para una conversión de marca a Holiday Inn y \$57,200 para la construcción de 50 habitaciones adicionales. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de los fondos de la emisión de deuda bursátil.
8. Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000 de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014 de hasta \$2,300,000 con vigencia de 54 meses. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 2.5%. El 25 de octubre de 2016, se realizó la liquidación contractual de esta línea de crédito y el pasivo remanente por \$350,000 con los recursos mencionados en el inciso posterior 13.
9. Durante junio de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriott, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel fue firmado el 1 de septiembre de 2015, pero Fibra Inn formalizó su adquisición hasta que concluyó la construcción de dicho hotel el 3 de junio de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$234,404 más \$33,802

de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario.

10. El 5 de julio de 2016, Fibra Inn informó que recibió una devolución del IVA correspondiente a \$62,100, dicho monto incluye una actualización por \$123. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles, City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades.
11. El 4 de agosto de 2016, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León. Fibra Inn informó su adquisición el 17 de octubre de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$65,500 más \$9,860 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.
12. El 19 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó la cantidad de \$27,300 a un Fideicomiso Irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración de inmuebles, el cual se encargará de desarrollar y urbanizar un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey que será escriturado a favor de Fibra Inn al término de la urbanización, para construir un hotel Marriot bajo el esquema de Fábrica de Hoteles mediante la atracción de inversionistas terceros. La inversión total estimada de dicho desarrollo será aproximadamente de \$328,000. Fibra Inn adicionalmente pagó \$1,200 de gastos de adquisición y planea invertir \$10,700 para el pago de franquicia y trabajos de diseño.
13. El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión FINN 15, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a la misma tasa variable equivalente a TIIE de 28 días más 110 puntos base –la cual considerando que se colocó a descuento respecto del valor nominal de los títulos emitidos equivale a TIIE 28 más 130 puntos base –a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de \$350,000 de la deuda bancaria vigente a esa fecha, así como al pago de las comisiones correspondientes; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio como para la inversión en hoteles nuevos.
14. El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitirá al Fideicomiso 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, las actividades de asesoría externa para el Fideicomiso se realicen por ejecutivos y personal contratado por 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, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor han ido incrementando.

El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, la internalización fue aprobada. 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 el rol de asesor en los proyectos que serán desarrollados bajo el modelo de inversión denominado “Fábrica de Hoteles” previamente descrito, y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por \$75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido identificados por el Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizarían en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso, los cuales 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 por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de \$11.5257 pesos mexicanos. 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.

15. En diciembre de 2016, Fibra Inn recibió una devolución del IVA correspondiente a \$89,951 dicho monto incluye una actualización por \$1,958. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.
16. Durante el ejercicio 2016 y 2015 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 13 de estos estados financieros consolidados.

## (2) Autorización y bases de presentación–

### Autorización–

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2017, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores el cual podrá modificar los estados financieros.



## 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).

### (b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- instrumento financiero derivado;
- el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

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

### (c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn reevaluó 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 se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; 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.

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

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

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

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

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

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

### (f) Estado de flujos de efectivo

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

## (3) Resumen de las principales políticas contables–

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

### (a) Instrumentos financieros–

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

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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

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

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas

técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

#### Activos financieros

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

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

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

#### 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, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso 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 retiene substancialmente 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.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

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

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

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos

de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

#### **(b) Propiedades, mobiliario y equipo–**

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, 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).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil 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	10 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

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

#### **(c) Anticipos para compra de propiedades –**

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

#### **(d) Activos intangibles–**

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, 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.

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

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

La administración ha definido que cada hotel (activo) representa una unidad generadora de efectivo (UGE). Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se reconoció un ajuste por deterioro de propiedades por \$42,087.

**(f) Provisiones–**

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos

económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

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

**(g) Beneficios a los empleados–**

*i. Planes de beneficios definidos–*

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso 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 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

*ii. Beneficios por terminación–*

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen

como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

*iii. Beneficios a corto plazo–*

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

**(h) Reconocimiento de ingresos–**

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

**(i) Impuestos a la utilidad–**

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa 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 reversarán en un futuro cercano.

**(j) Transacciones en moneda extranjera–**

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



**(k) Pagos basados en patrimonio–**

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso 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.

Fibra Inn mantuvo pagos basados en patrimonio a empleados hasta el día 13 de marzo de 2016 como se describe en la nota de eventos relevantes.

**(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs–**

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería que al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representan 50,000,000 y 53,000,000.

**(m) Segmentos operativos–**

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

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

**(n) Combinaciones de negocios–**

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

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

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

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

**(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables–**

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

**Clasificación de arrendamientos–**

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

**Combinaciones de negocios o adquisición de activos–**

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

**Impuestos a la utilidad–**

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

**(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación–**

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

**Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo–**

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se

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

**Deterioro de activos de larga duración–**

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

Fibra Inn ha establecido que un hotel ha alcanzado la madurez operativa bajo los estándares establecidos en el Fideicomiso en un plazo de 2 años para aquellos hoteles que fueron adquiridos en operación y un plazo de 3 años para los hoteles desarrollados.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel, iv) pérdida de la marca, v) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender ) antes de la toma de decisión, entre otros.

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

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

Planes de beneficios definidos–

Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

**(5) Efectivo y equivalentes de efectivo–**

	2016	2015
Efectivo en bancos	\$ 186,878	70,446
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	655,135	726,305
	842,013	796,751
Efectivo restringido	7,064	–
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 849,077</b>	<b>796,751</b>

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de

deuda. Durante los años 2016 y 2015, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por \$3,275 correspondiente al escrow de la adquisición del hotel Best Western como se menciona en la nota 7, adicionalmente incluye \$3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria.

**(6) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto–**

	2016	2015
Clientes por servicios hoteleros	\$ 147,448	139,630
Otras cuentas por cobrar	1,698	24,413
	149,146	164,043
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,013)	–
	\$ 147,133	164,043

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Durante el ejercicio 2016, Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la experiencia y los hechos pasado.

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ –	–
Incrementos	2,013	–
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 2,013</b>	<b>–</b>

**(7) Hoteles adquiridos–**

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2015 y 2016 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

**Hoteles adquiridos en 2015–**

Durante 2015 Fibra Inn concluyó la adquisición de 7 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación.

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	1 de junio de 2015	\$ 114,600
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	1 de junio de 2015	175,000
Staybridge Suites Guadalajara Expo	17 de agosto de 2015	133,600
Arriva Express Guadalajara	17 de agosto de 2015	141,400
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	11 de diciembre de 2015	318,413
City Express Junior Chihuahua	11 de diciembre de 2015	34,197
City Express Chihuahua	11 de diciembre de 2015	84,652
		<b>\$ 1,001,862</b>

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Total
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	\$ 28,650	75,256	10,694	114,600
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	43,750	115,052	16,198	175,000
Staybridge Suites Guadalajara Expo	33,400	86,838	13,362	133,600
Arriva Express Guadalajara	35,350	92,078	13,972	141,400
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	87,001	217,786	13,626	318,413
City Express Junior Chihuahua	8,834	22,519	2,844	34,197
City Express Chihuahua	21,707	55,956	6,989	84,652
	\$ 258,692	665,485	77,685	1,001,862

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2015 fueron \$59,944 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.



A partir de las respectivas fechas de adquisición de los hoteles, los ingresos y utilidad de operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron \$59,862 y \$17,171, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015. Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2015, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, hubiesen sido por \$214,203 y \$91,620, respectivamente.

#### Hoteles adquiridos en 2016-

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de 2 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez	21 de abril de 2016	\$ 113,752
Best Western Valle Real	13 de octubre de 2016	65,500
		<u>\$ 179,252</u>

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de un hotel de reciente construcción como se menciona en la nota 1, y que por lo tanto no tenía historia de operación hotelera como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Courtyard by Marriot Chihuahua	3 de junio de 2016	<u>\$ 234,404</u>

A la fecha de adquisición, el valor de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Total
Hotel Casa Grande				
Ciudad Juárez	\$ 28,438	76,089	9,225	113,752
Best Western Valle Real	17,030	43,207	5,263	65,500
Courtyard by Marriot Chihuahua	58,601	157,051	18,752	234,404
	<u>\$ 104,069</u>	<u>276,347</u>	<u>33,240</u>	<u>413,656</u>

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos en operación y contabilizados como adquisición de negocios del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez y Best Western Valle Real es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de dichos hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles de \$6,361, fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

La adquisición del hotel Courtyard by Marriot, Chihuahua fue contabilizada como una compra de activo fijo y los costos de adquisición de \$5,674 fueron capitalizados como parte de la compra.

Se tiene establecido un fondo de garantía de \$3,275 por la adquisición de Best Western Monterrey. El fondo de garantía fue constituido por vicios ocultos que pudieran surgir en la propiedad durante los 6 meses siguientes a la fecha de adquisición y el cual fue depositado en un escrow en favor del Fideicomiso.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos en operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron \$23,754 y \$8,011, respectivamente, por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016.

Si los hoteles adquiridos en operación hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, hubiesen sido por \$45,562 y \$15,714, respectivamente.

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

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Terrenos	\$ 1,511,059	1,378,461
Edificios	5,567,440	5,172,968
Componentes de edificios	541,814	391,646
Maquinaria y equipo	387,845	249,209
Mobiliario y equipo	525,950	379,549
	8,534,108	7,571,833
Menos depreciación acumulada	(518,472)	(315,870)
Menos deterioro de propiedades	(42,087)	-
	7,973,549	7,255,963
Construcciones en proceso	236,999	367,401
	<u>\$ 8,210,548</u>	<u>7,623,364</u>

Como se menciona en la nota 1, durante el año 2015 Fibra Inn concluyó la construcción de los hoteles Courtyard by Marriott Saltillo por \$205,878 y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos por \$182,652, por lo que el costo de las construcciones ha sido reclasificado a los rubros de activos depreciables correspondientes desde la fecha de inicio de operaciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se efectuaron remodelaciones a hoteles por \$494,563 y \$65,336, respectivamente. Adicionalmente durante 2016, se dieron de baja activos por \$10,627 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por \$ 2,911.

El costo de las propiedades incluye \$19,761 y \$16,561 de costos de intereses capitalizados durante 2016 y 2015, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por remodelaciones de los hoteles actuales y el desarrollo de nuevos hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen garantías sobre las propiedades.

Al cierre del ejercicio 2016 fue reconocido un cargo por el deterioro de un hotel por \$42,087 y registrado en los resultados de operación. El deterioro se origina principalmente por los cambios en el mercado por las preferencias de los clientes. Conforme a la NIC 36, para determinar el valor en uso de la propiedad, el Fideicomiso utilizó flujos descontados a 5 años que incluyen crecimientos del 6% promedio anual. La tasa de descuento utilizada es de 10.6% y el valor de rescate de la propiedad se determinó a una tasa de capitalización del 9.5%.

El movimiento durante los ejercicios de 2016 y 2015 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico	Saldos al 1 de enero de 2016	Adquisiciones de hoteles	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2016
Terrenos	\$ 1,378,461	104,069	11,666	78,182	(2,435)	(58,884)	1,511,059
Edificios	5,172,968	267,215	8,203	135,228	(162)	(16,011)	5,567,440
Componentes de edificio	391,646	9,132	9,615	129,425	(9,957)	11,953	541,814
Maquinaria y equipo	249,209	11,521	13,063	51,172	(2,644)	65,524	387,845
Mobiliario y equipo	379,549	21,719	14,033	119,853	(6,622)	(2,582)	525,950
Construcciones en proceso	367,401	–	383,458	(513,860)	–	–	236,999
	\$ 7,939,234	413,656	440,037	–	(21,820)	–	8,771,107

Costo histórico	Saldos al 1 de enero de 2015	Adquisiciones de hoteles	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2015
Terrenos	\$ 1,093,097	258,692	–	26,672	–	–	1,378,461
Edificios	4,240,395	644,493	4,536	257,505	–	26,039	5,172,968
Componentes de edificio	271,870	20,992	45,972	80,594	–	(27,782)	391,646
Maquinaria y equipo	183,623	30,816	18,270	16,514	–	(14)	249,209
Mobiliario y equipo	220,285	46,869	38,980	72,581	–	834	379,549
Construcciones en proceso	190,654	–	629,690	(453,866)	–	923	367,401
	\$ 6,199,924	1,001,862	737,448	–	–	–	7,939,234

El movimiento durante los ejercicios de 2016 y 2015 de depreciación acumulada es como sigue:

Depreciación acumulada	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2015	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reclasificaciones	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2016
Edificios	\$ 151,968	88,882	(163)	42,087	(104)	282,670
Componentes de edificio	84,355	46,960	(6,842)	–	(5,033)	119,440
Maquinaria y equipo	39,406	36,226	(918)	–	5,991	80,705
Mobiliario y equipo	40,141	41,727	(3,270)	–	(854)	77,744
	\$ 315,870	213,795	(11,193)	42,087	–	560,559

Depreciación acumulada	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reclasificaciones	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2015
Edificios	\$ 73,880	78,088	–	–	–	151,968
Componentes de edificio	51,937	32,418	–	–	–	84,355
Maquinaria y equipo	16,385	23,021	–	–	–	39,406
Mobiliario y equipo	16,618	23,523	–	–	–	40,141
	\$ 158,820	157,050	–	–	–	315,870



## (9) Anticipos para compra de propiedades –

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por \$55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la Huella del edificio el hotel JW Marriott.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó \$27,300 a la firma de un Fideicomiso Irrevocable para desarrollo inmobiliario y 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 intermediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física.

Existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por \$21,424.

## (10) Pasivo por adquisición de inmuebles–

Al 31 de diciembre de 2016 existen pasivos asumidos por la adquisición del hotel México Plaza Andares por \$1,955, gastos relacionados con el desarrollo del hotel JW Marriot por \$2,066 y un pasivo por \$3,275 correspondiente a la adquisición del hotel Best Western.

Al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con la adquisición del Hotel México Plaza Andares por \$10,000.

## (11) Activos intangibles–

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 20,416	12,338
Software	46,836	25,365
	67,252	37,703
Menos amortización acumulada	7,103	654
	\$ 60,149	37,049

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.

Durante el ejercicio 2015, se capitalizaron costos y gastos relacionados con la implementación de la herramienta de generación financiera SAP (software). A partir del 2016, el Fideicomiso incorporó nuevos desarrollos que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

## (12) Operaciones y saldos con partes relacionadas–

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2016	2015
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos <sup>(1)</sup>	\$ 64,262	62,238
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal <sup>(2)</sup>	\$ 451,470	356,102
Ingresos por hospedaje	\$ 4,807	–
Ingresos por arrendamiento de inmuebles <sup>(3)</sup>	\$ 83,676	74,659

<sup>(1)</sup> Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i), el cual fue cancelado a partir del 1 de enero de 2017.

<sup>(2)</sup> Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii) . Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V y Fideicomiso Irrevocable No 1765 corresponden al reembolso de gastos operativos.

<sup>(3)</sup> Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2016	2015
<b>Corto plazo</b>		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 8,228	46,874
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(2)</sup>	4,464	20,088
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	7	8,540
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	–	12,827
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	–	5,071
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	–	2,017
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	–	1,816
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	–	20
	\$ 12,699	97,253

### Largo plazo

Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	\$ 34,445	22,568
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(5)</sup>	2,400	2,400
	\$ 36,845	24,968

<sup>(1)</sup> Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

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

<sup>(3)</sup> Derivado por servicios de nómina.

<sup>(4)</sup> Al 31 de diciembre de 2015, existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20 por la aportación inicial de patrimonio.

<sup>(5)</sup> Préstamos a largo plazo que otorga el Fideicomiso 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 lleva a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2016	2015
<b>Corto plazo</b>		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 17,146	14,699
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	5,915	4,228
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(3)</sup>	2,016	5,949
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	1,652	2,118
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V. <sup>(6)</sup>	1,444	8
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	861	3,111
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	552	3,464
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	–	3,413
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	–	8,219
	\$ 29,586	45,209

<sup>(1)</sup> Servicios de asesoría por administración de activos.

<sup>(2)</sup> Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.

<sup>(3)</sup> Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

<sup>(4)</sup> Servicios de gestión hotelera.

<sup>(5)</sup> Servicios de nómina.

<sup>(6)</sup> Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).

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

	2016	2015
Beneficios de corto plazo	\$ 12,520	9,270
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	3,630	18,500
	\$ 16,150	27,770

Hasta el 1 de marzo de 2016, Fibra Inn tenía constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consistió en otorgar 3,000,000 instrumentos de patrimonio (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones calificó como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio. El servicio prestado, así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se midieron a su valor razonable, el cual consistió en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento.

El Fideicomiso reconoció un importe de \$3,630 y \$18,500 en 2016 y 2015, respectivamente, 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 afectando la cuenta de patrimonio. Como se menciona en la nota 13, los CBFIs del plan se pusieron en circulación el 18 de marzo de 2016.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso 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.

## (13) Patrimonio de los fideicomitentes–

### Aportaciones y contribuciones–

- El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3,000,000 de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos, representando una dilución del 0.61%. Conjuntamente con la operación, el Fideicomiso puso en venta el 30% de los CBFIs a un precio de \$13.26 y el 70% restante se transfirió al Fideicomiso de Control.
- El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitirá al Fideicomiso 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, las actividades actuales de asesoría externa para el Fideicomiso sean realizadas por ejecutivos y personal contratado por 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 \$11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 y 437,019,542, respectivamente. Se encuentran 50,000,000 CBFIs en tesorería los cuales fueron aprobados el 13 de junio de 2013, para aportantes de bienes inmuebles.

### Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados–

- Con fecha del 26 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$74,615 con un factor de \$0.1707 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 6 de marzo de 2015, correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014.
- Con fecha del 21 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,535 con un factor de \$0.1797 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 29 de abril de 2015, correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo de 2015.
- Con fecha del 24 de abril de 2015, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- Con fecha del 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$88,304 con un factor de \$0.2021 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 31 de julio de 2015, correspondiente al período del 1 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015.
- Con fecha del 15 de octubre 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,816 con un factor de \$0.1803 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 23 de octubre de 2015, correspondiente al período del 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2015.
- Con fecha del 24 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$92,442 con un factor de \$0.2115 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de marzo de 2016, correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015.



g. Con fecha del 20 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$97,280 con un factor de \$0.2210 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de mayo de 2016, correspondiente al período del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016.

h. Con fecha del 29 de abril de 2016, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

i. Con fecha del 27 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$99,255 con un factor de \$0.2256 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 18 de agosto de 2016, correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016.

j. Con fecha del 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,523 con un factor de \$0.2512 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de noviembre de 2016, correspondiente al período del 1 de julio de 2016 al 30 de septiembre de 2016.

#### Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2016, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

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

#### Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones", se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 12 d. El 13 de marzo de 2016, la compensación fue liquidada y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

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

#### (14) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del 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 de su patrimonio.

La subsidiaria del Fideicomiso 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

	2016	2015
ISR legal	\$ 1,834	-
ISR diferido	(70)	458
	<u>\$ 1,764</u>	<u>458</u>

#### (15) 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	
	2016	2015
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 252	231
Costo laboral del servicio actual	62	53
Beneficios pagados	(36)	(54)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	17	22
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 295</u>	<u>252</u>

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2016	2015
Costo del periodo:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 45	39
Intereses sobre la obligación	17	14
<b>Costo del periodo</b>	<b>\$ 62</b>	<b>53</b>

(16) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2016	Valor razonable 2016	Valor en libros 2015	Valor razonable 2015
<b>Activos financieros:</b>				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 849,077	849,077	796,751	796,751
Clientes y otras cuentas por cobrar	147,133	147,133	164,043	164,043
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	49,544	49,544	122,221	122,221

**Activos financieros:**

*Medidos a valor razonable:*

Instrumentos financieros derivados	\$ 29,145	29,145	-	-
------------------------------------	-----------	--------	---	---

	Valor en libros 2016	Valor razonable 2016	Valor en libros 2015	Valor razonable 2015
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**Pasivos financieros:**

*Medidos a costo amortizado:*

Proveedores	\$ 90,083	90,083	131,707	131,707
Acreedores diversos	1,061	1,061	10,190	10,190
Pasivo por adquisición de inmuebles	7,296	7,296	10,000	10,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	29,586	29,586	45,209	45,209
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4,999	4,999	8,662	8,662
Anticipos de clientes	7,394	7,394	1,132	1,132
Obligaciones bancarias	-	-	69,397	69,397
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	2,836,654	2,820,968	1,847,852	1,847,852

**Pasivos financieros:**

*Medidos a valor razonable:*

Instrumentos financieros derivados	-	-	5,257	5,257
------------------------------------	---	---	-------	-------

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios se estima al valor de cotización de su reciente emisión realizada el 19 de octubre de 2016 debido al corto plazo transcurrido entre dicha fecha y el cierre del ejercicio y a que en fechas recientes no existen emisiones públicas con similares características que Fibra Inn.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Activos financieros derivados	\$ -	29,145	-	29,145
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(2,820,968)	-	-	(2,820,968)

**31 de diciembre de 2015**

Pasivos financieros derivados	\$ -	(5,257)	-	(5,257)
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(1,847,852)	-	-	(1,847,852)

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de \$2,836,654 neta de gastos por \$ 38,696, la cual representó 29% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

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 fondar los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

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

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



#### Administración del riesgo de mercado

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

#### Riesgo de tasas de interés

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 22% y 28% del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

#### Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base		22,504
Sin cambio	2,250,350 *	-
- 100 puntos base		(22,504)

\* El saldo total de deuda es por 2,875,350 y se tiene una cobertura contratada por \$625,000.

#### Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir \$625,000 (22%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En octubre de 2016, fecha de pago de la deuda bancaria, el swap que cubría \$100,000 de notional, fue reexpresado para cubrir la deuda pública con las mismas condiciones y vigencia.

Durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir \$525,000 (28%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015 y \$100,000 correspondientes a la deuda bancaria.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable Activo ( Pasivo)	
			2016	2015
Varios <sup>(1)</sup>	\$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$ 3,884	(1,484)
Varios <sup>(1)</sup>	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	3,232	(665)
Varios <sup>(1)</sup>	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	8,698	(2,367)
Santander <sup>(2)</sup>	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	13,331	(741)
	\$ 625,000		\$ 29,145	(5,257)

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

<sup>(2)</sup> El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

#### Riesgo de moneda extranjera

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

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es:

	2016	2015
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	834	318
Pasivos financieros	(872)	(138)
Posición financiera	(38)	180

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

	2016	2015
Dólar estadounidense	20.6640	17.3398

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (\$2 pesos) por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ 10%	865	78
Sin cambio	787	-
- 10%	707	(78)

#### 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 alquiler a su vencimiento o 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 2016 y 2015, por tipo de cliente:

	2016	2015
Clientes empresariales	\$ 75,205	81,045
Tarjetas de crédito	32,900	14,574
Agencias de viajes	27,076	36,996
Líneas aéreas	12,267	7,015
	<u>\$ 147,448</u>	<u>139,630</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 2016	Deterioro 2016	Bruto 2015	Deterioro 2015
Al corriente	\$ 79,791	–	42,018	–
Vencido de 0 a 30 días	13,483	–	14,859	–
Vencido de 31 a 120 días	19,094	–	15,160	–
Vencido a más de 120 días	35,020	(2,013)	67,593	–
	<u>\$ 147,448</u>	<u>(2,013)</u>	<u>139,630</u>	<u>–</u>

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 liquidan 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 de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2016:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 90,083	–
Acreedores diversos	1,061	–
Pasivo por adquisición de inmuebles	7,296	–
Cuentas por pagar a partes relacionadas	29,586	–
Deuda financiera de certificados bursátiles	–	2,836,654
	<u>\$ 128,026</u>	<u>2,836,654</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo 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 pagar a Fibra Inn.

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

	Menos de 1 año	1–3 años	Más de 3 años
<b>31 de diciembre de 2016</b>			
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	\$ –	–	2,836,654
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	179,000	358,000	313,250

	Menos de 1 año	1–3 años	Más de 3 años
<b>31 de diciembre de 2015</b>			
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	\$ –	–	1,875,350
Instrumentos con tasa de interés variable	–	–	100,000
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	96,735	193,470	248,819

#### (17) Deuda a largo plazo–

##### Obligaciones bancarias

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn realizó las siguientes disposiciones a la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por \$2,300,000: \$150,000 el 25 de junio, \$300,000 el 12 de agosto y \$150,000 el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, \$600,000 fueron pagados anticipadamente.

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000 de dicha línea de crédito.

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por \$2,300,000 con los recursos obtenidos de la deuda pública contratada el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contraído de \$350,000 y no fue sujeta a pago de penalización por pago anticipado de deuda. Las garantías de las propiedades fueron recuperadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por \$22,307, una vez que se pagó la deuda bancaria.



Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo por la deuda bancaria a largo plazo se integra como sigue:

	2016	2015
Línea de crédito ejercido	\$ -	100,000
Menos gastos	-	(30,603)
	\$ -	69,397

#### Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,847,852 neto de gastos por \$27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar \$600,000 de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de \$2,875,350 en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento en 2021. Los gastos de emisión representan \$12,257. La emisión se colocó a descuento, con un valor por título de \$99.454467 respecto del valor nominal de \$100.00 que representa \$5,455, por lo cual los CBF's colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 mas 130 puntos base. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de \$350,000 de la deuda bancaria; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos a través de la Fábrica de Hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2016	2015
Emisión de flujos	\$ 2,875,350	1,875,350
Menos gastos	(38,696)	(27,498)
	\$ 2,836,654	1,847,852

### (18) Compromisos-

#### a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

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

Año	Total
Menos de 1 año	\$ 44,331
De 1 a 5 años	221,659
Más de 5 años	504,213
	\$ 770,203

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

#### b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., Best Western A.C y Operador de Hoteles City Express, S.A. 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 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$195,375 y \$132,915 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

#### c. Adquisiciones de propiedades

- Fibra Inn tiene celebrado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de la huella del edificio en que será construido el hotel JW Marriott Monterrey por \$222,200 como se menciona en la nota 9.
- Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compra-venta.

#### d. Litigios

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

#### e. Contingencias fiscales

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

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

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran 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.

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

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

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

- Servicio Limitado
- Servicio Selecto
- Servicio Completo
- Estancia Prolongada

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso 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 2016 y 2015, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por segmentos, son los siguientes:

2015	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$ 174,173	572,997	466,753	14,477	1,228,400
Ingresos por arrendamiento	5,139	10,469	65,565	203	81,376
Utilidad bruta	72,566	205,141	212,015	6,316	496,038
Propiedades, mobiliario y equipo	1,155,349	3,614,222	2,720,884	132,909	7,623,364
Depreciación contable	30,693	67,671	57,087	1,599	157,050

2016	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	258,066	823,525	577,906	47,955	1,707,452
Ingresos por arrendamiento	3,637	15,737	70,222	505	90,101
Utilidad bruta	94,461	345,574	216,270	23,775	680,080
Propiedades, mobiliario y equipo	1,125,399	4,060,455	2,894,270	130,424	8,210,548
Depreciación contable	30,578	100,193	79,907	3,117	213,795

A partir del 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn modificó la política contable de información segmentada, debido a que la toma de decisiones de los hoteles a partir de esta fecha está enfocada en el análisis de operaciones de los hoteles por categoría.

## (20) Hechos posteriores–

- Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$111,000 con un factor de \$0.2523 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.
- El 23 de enero de 2017, derivado de las modificaciones a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que entraron en vigor el 1 de enero de 2017, Fibra Inn estableció la creación de un fondo para la recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo cual le permitirá mantenerlos por hasta un año sin necesidad de cancelarlos, como anteriormente se establecía. El principal objetivo del fondo de recompra será el de beneficiar la liquidez del CBFi y con ello promover el volumen de operación. El 20 de enero de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs.
- Como se menciona en la nota 1, al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación. Por lo tanto a partir del 1 de enero de 2017, los ingresos distintos a hospedaje serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.
- Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que sea ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de marzo de 2017 a septiembre 2017.

## (21) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas–

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2016.

### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general.

Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

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

En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

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



### **IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes**

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra Inn considera que la política actual de reconocimiento de ingresos no difiere de manera significativa de los requerimientos de IFRS 15. Sin embargo, el Fideicomiso continúa evaluando los impactos potenciales que podrían derivarse en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

### **IFRS 16, Arrendamientos**

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

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

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

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

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

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque no se visualizan efectos significativos debido a que el Fideicomiso mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera y pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16.

### **Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación**

Las modificaciones a la IAS 7 *Estado de Flujo de Efectivo*, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

- (i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
- (ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
- (iii) Fluctuaciones cambiarias
- (iv) Cambios en valores razonables
- (v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Fibra Inn ha determinado que tendrá impactos por la adopción de estas enmiendas debido a que deberá incrementar la cantidad de revelaciones relacionadas a cambios en pasivos derivados de actividades de financiamiento. Las enmiendas fueron adoptadas de manera prospectiva en sus estados financieros consolidados y los efectos de la adopción se verán reflejados en los estados financieros consolidados del período anual que termine al 31 de diciembre de 2017.

### **Enmiendas a la IAS 12, Impuestos a la utilidad**

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

Fibra Inn no tuvo impactos en la adopción de estas enmiendas debido a que no mantiene instrumentos de deuda que hayan sido designados para ser medidos a valor razonable.

### **IFRIC 22, Interpretación sobre Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas**

La IFRIC 22 busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozca. Esta interpretación es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada.

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

## Información sobre los CBFIs

Emisor:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Fideicomiso F/1616
Cotización	FINN13 / FINN15
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios CBFIs (Emisión de capital) Certificados Bursátiles Fiduciarios CBFs (Emisión de deuda)
Mercado Nacional	Bolsa Mexicana de Valores
Mercado Extranjero	Regla 144A y Reg S
ADR	DFBRY Nivel 1

## Información a Inversionistas

### FIBRA INN

En Monterrey, México:  
Lizette Chang  
E-mail: lchang@fibrainn.mx  
Tel: 52 (81) 5000 0211

En Nueva York, NY:  
Maria Barona / Melanie Carpenter  
i-advize Corporate Communications, Inc.  
E-mail: mbarona@i-advize.com /  
mcarpenter@i-advize.com  
Tel: (212) 406-3691/3692

### OFICINAS CORPORATIVAS

Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1,  
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García,  
Nuevo León, 66267, México  
Tel. 52 (81) 5000 0200  
www.fibrainn.mx

### AUDITORES EXTERNOS

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.  
Manuel Ávila Camacho 176  
Col. Reforma Social,  
11650, México, D.F.  
Tel. 52 (55) 5246 8300  
www.kpmg.com.mx

### FIDUCIARIO

Deutsche Bank México, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria  
Global Transaction Banking -  
Trust & Agency Services  
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17  
Col. Lomas de Chapultepec,  
C.P. 11000, México D.F.  
Tel. 52 (55) 5201 8000  
www.db.com/mexico/

### REPRESENTANTE COMÚN

CI Banco: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Representaciones Comunes  
mjimenezlabora@cibanco.com  
Cordillera de los Andes No. 265, Piso 8,  
Col. Lomas de Chapultepec,  
11000, México D.F.  
Tel. 52 (55) 5063 3978  
www.cibanco.com

### BANCO DEPOSITARIO

The Bank of New York Mellon  
En México: Paseo de la Reforma No. 115  
Piso 23, México, D.F.  
En Nueva York: 101 Barclay Street, 22nd floor,  
West New York 10286  
Tel. (412) 234 5000  
www.bnymellon.com



Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1  
Col. Santa Engracia  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
66267, México  
Tel. 52 (81) 5000 0200

www.fibrainn.mx