



DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Notas Condensadas a los Estados Financieros Consolidados
Por el Trimestre concluido el 30 de Junio, 2013
(Pesos)

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso F/1616 de Deutsche Bank México, S.A., ("Fibra INN" ó el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos PRISMA, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #565-A, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Adquisiciones

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

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora

de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control.

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

a. Instrumentos financieros

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

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 8 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros no consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar

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

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen

por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

b. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas, ampliaciones y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición y/o inversión, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición y/o desarrollo de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en el estado de utilidad integral del período en el cual

la propiedad se da de baja.

c. Provisiones

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

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como el nivel del desempeño de las propiedades), las cuales se reconocen cuando se presentan (mensualmente). 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 : inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

e. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

f. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado de resultado integral.

NOTA 4 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (CONTINUACION)

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

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 el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

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.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo en bancos	86,604,512
Equivalentes de Efectivo (Gubernamentales)	1,503,097,434
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,589,701,945

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

	Junio 30, 2013
Rentas por Cobrar	17,937,590
Servicios Inmobiliarios por Cobrar	3,752,552
Otras Cuentas por Cobrar	<u>11,170,000</u>
	32,860,142

NOTA 7 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión están compuestas por las propiedades consideradas en el portafolio de contribución, adquisiciones y desarrollos.

Estas propiedades (hoteles) son arrendadas totalmente equipadas para funcionar como hoteles; considerando que FIBRA INN ha elegido la opción de “valor razonable” para valuar sus propiedades de inversión de acuerdo los estándares aplicables, ningún equipo está siendo reconocido por separado, tomando en cuenta que el valor de cada una de las propiedades de inversión será valuada como un todo.

Portafolio Contribuido

Las propiedades de inversión que se consideran en el Portafolio Contribuido, son presentadas en el Balance General consolidado en un costo de adquisición de \$1,834,299,451 pesos. Este monto no considera el Impuesto al Valor Agregado por un monto de \$255,549,101, sin embargo sí considera el impuesto sobre la adquisición de Inmuebles (ISAI), así como gastos notariales.

Las propiedades que conforman el Portafolio Contribuido, se presentan a continuación.

Propiedades	CBFIs (1)	Montos
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	222,291,320
Hampton Querétaro	11,609,890	214,782,965
Hampton Saltillo	15,607,634	288,741,229
Holiday Inn Saltillo	14,058,791	260,087,634
Holiday Inn Toluca	18,162,779	336,011,412
Holiday Inn Juárez	9,858,177	182,376,275
Hampton Reynosa	2,249,436	41,614,566
Holiday Inn Monterrey	12,319,736	<u>227,915,116</u>
Total Valor de Adquisición		1,773,820,515
ISAI		
Honorarios Notariales y Gastos Escrituración		<u>60,478,936</u>
Total Valor Portafolio Contribuido		1,834,299,451

- (1) Como se menciona en la Nota 1, con fecha 12 de Marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una OFI de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"), las propiedades que integran el Portafolio de Aportación han sido aportados por los Fideicomitentes Adherentes a cambio de 95,882,190 CBFIs.

De acuerdo a los Estándares Internacionales de Contabilidad (IAS) No. 40, “Propiedades de Inversión”, las propiedades del Fideicomiso, serán valuadas y subsecuentemente registradas a “valor razonable”, en el Balance General no auditado. Cambios en el “valor razonable” de las propiedades de inversión serán reconocidos en el Estado de Resultados del periodo correspondiente.

Específicamente para los estados financieros de este periodo que concluyen en Junio 30 de 2013, se ha considerado que el monto reflejado en el Balance General aplicable para las propiedades de inversión, es igual al “valor razonable” a esa fecha, por lo tanto, no se ha reconocido cambios en el valor del mismo.

Portafolio de Adquisición

Las propiedades de inversión que se consideran en el Portafolio de adquisición, son presentadas en el Balance

General consolidado en un costo de adquisición de \$781,576,024 pesos. Este monto no considera el Impuesto al Valor Agregado por un monto de \$83,593,878, sin embargo sí considera el impuesto sobre la adquisición de Inmuebles (ISAI), así como gastos notariales.

Las propiedades que conforman el Portafolio de Adquisición, se presentan a continuación.

Propiedades	Montos
Holiday Inn Playa del Carmen	135,755,400
Holiday Inn Toluca Tollocan	76,000,000
Holiday Inn Guadalajara Universidad	186,937,441
Holiday Inn Guadalajara Centro Historico	139,981,500
Wyndham Monterrey	204,000,000
Total Valor de Adquisición	742,674,341
Honorarios Notariales y Gastos Escrituración	<u>38,901,683</u>
Total Valor Portafolio Contribuido	781,576,024

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y GASTOS ACUMULADOS

	Junio 30, 2013
Proveedores	4,386,313
Otras cuentas por pagar	<u>8,839,324</u>
	13,225,638

NOTA 9 – PATRIMONIO

Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de Patrimonio Inicial	Patrimonio Contribuido	Total
20,000	4,549,895,822	4,549,915,822

- b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Como se menciona en la Nota 1, con fecha 12 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una OFI de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) asciende a \$4,779,183,033.0 ofreciendo 258,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.5 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.
- d. Al 30 de junio de 2013 existen 258,334,218 CBFIs en circulación (incluye la sobreasignación).

NOTA 10 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

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

NOTA 11 – COMPENSACION EJECUTIVA

FIBRA Inn tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para un ejecutivo, que consiste en otorgar instrumentos de patrimonio (CBFI) al Director de Finanzas, condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, Pagos basados en acciones. El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoce un importe en gastos operativos por los servicios recibidos durante el periodo en que se otorgarán los instrumentos basado en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.”

NOTA 12 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de Julio del 2013, por el Ing. Oscar Calvillo Amaya, Director de Finanzas, conforme a la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.