



***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles en México, anuncia sus resultados financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2016.**

México D.F. al 27 de Febrero de 2017 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles urbanos en México, anuncia sus resultados y la distribución del cuarto trimestre de 2016. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del 4^{to} trimestre de 2016

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2016 con **85 hoteles y 12,023 cuartos, incluyendo 75 hoteles en operación (10,422 cuartos) y 10 hoteles en desarrollo (1,601 cuartos)**.
- Durante el último trimestre del 2016, FibraHotel anuncio la apertura del Fairfield Inn & Suites by Marriott Nogales, One Cuautitlán y Fiesta Inn Los Mochis, representando en conjunto 415 cuartos adicionales al portafolio en operación.
- Durante el cuarto trimestre del 2016, FibraHotel anunció los desarrollos del Live Aqua San Miguel de Allende y Fiesta Americana Tlalnepantla.
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 56 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,025**, representando un **incremento de 7.9%** contra el cuarto trimestre de 2015, la tasa de ocupación fue de **68.5%**, representando un **incremento de 131bps** contra el cuarto trimestre del 2015 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$702**, representando un **incremento de 10.0%** contra el cuarto trimestre de 2015.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (75 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,063**, la tasa de ocupación fue de **64.1%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$681**. Durante el cuarto trimestre del año 2015, la tarifa efectiva del Portafolio Total de FibraHotel (62 hoteles) fue de Ps. \$617.
- Con base en el Portafolio no estabilizado de FibraHotel (19 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,248**, la tasa de ocupación fue de **48.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$611**. Durante el tercer trimestre del año 2016, para un portafolio de 16 hoteles no estabilizados, esos indicadores se ubicaban respectivamente en **Ps. \$1,121, 43.2%** y **Ps. \$484**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$770 millones**.
- La contribución del trimestre hotelera² ascendió a **Ps. \$255 millones**.

¹ Incluye los 47 hoteles estabilizados portafolio de FibraHotel al 31 de Diciembre de 2015 más los siguientes nueve hoteles: One Monclova, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León, Gamma Tijuana, Fiesta Inn Lofts Monclova, Fiesta Inn Lofts Querétaro, Camino Real Hotel & Suites Puebla Fiesta Americana Hermosillo, y Fiesta Inn Monterrey Valle.

² La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos sobre las adquisiciones de inmuebles, gastos notariales y derechos de registro) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.



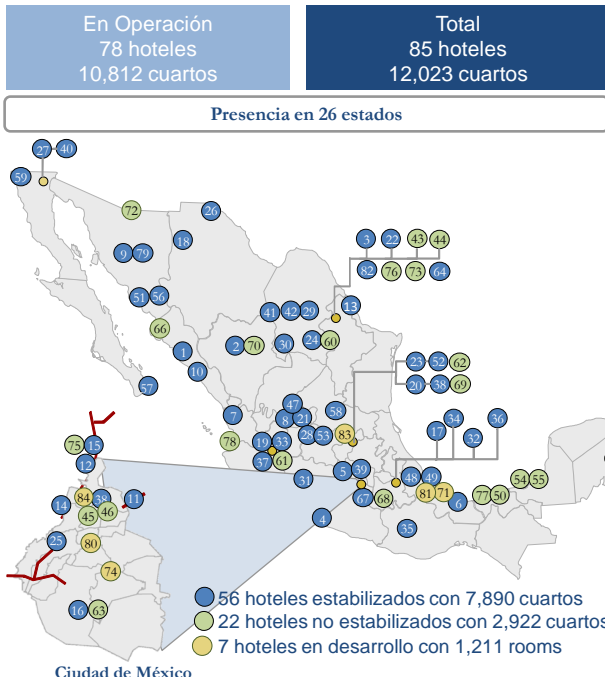
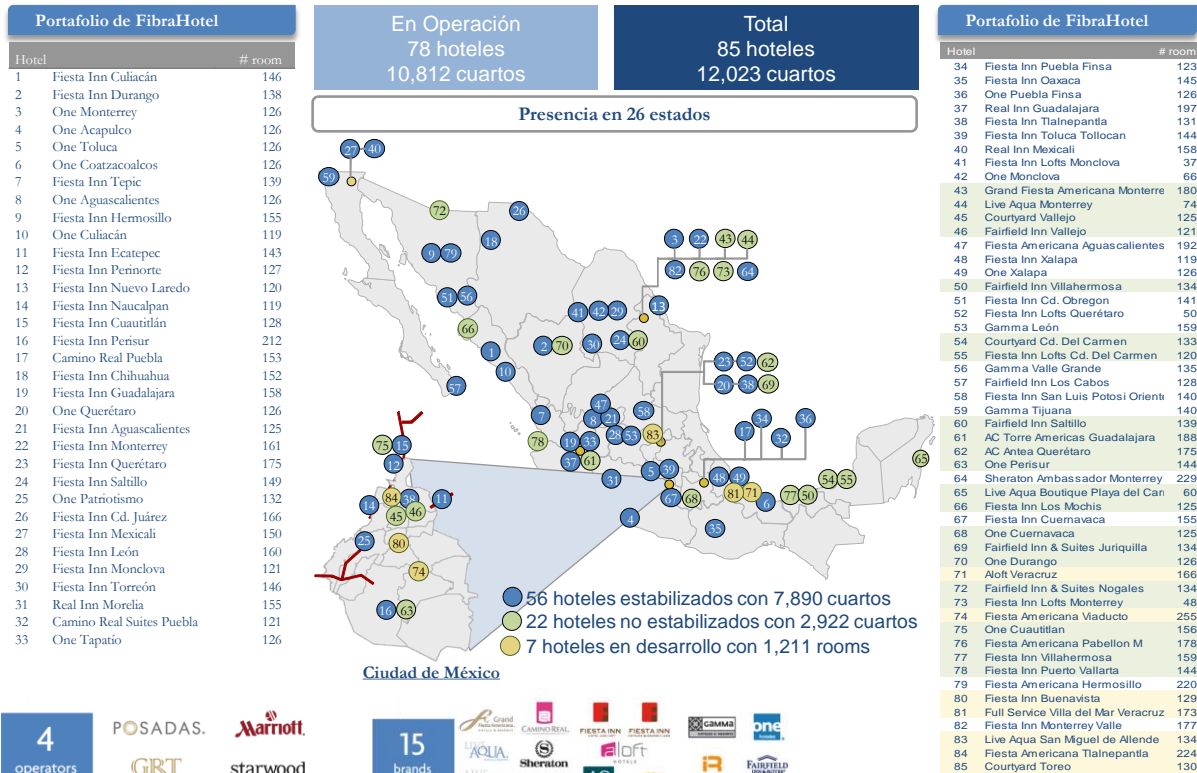
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)³ del trimestre ascendió a **Ps. \$151 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$150 millones**, equivalente **30.45 centavos (Ps. \$0.3045)** por CBFÍ⁴.
- Al 31 de Diciembre de 2016, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$449 millones**, (**Ps. \$678 millones** incluyendo el acreditamiento del IVA) y un endeudamiento de **Ps. \$2,697 millones**. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de **Ps. \$2,019 millones**.
- Al 31 de Diciembre de 2016, el patrimonio total cierra en **Ps. \$9,378 millones**.

“El cuarto trimestre de 2016 FibraHotel reporto un dividendo de más de 30 centavos por CBFÍ o un crecimiento de 22% año con año, 12% trimestre con trimestre y un dividend yield anualizado superior al 8%. Para el año completo 2016 el dividendo fue superior a un peso por CBFÍ. Adicionalmente, durante su 4to Día del Inversionista FibraHotel anunciamos nuestra expectativa de crecimiento en AFFO para 2017 de más de 25%, lo que representaría un AFFO superior a Ps. \$1.25 por CBFÍ y un AFFO yield superior a 8.5%. Esta distribución se debe a varios factores: (i) por un lado, los resultados operativos de los hoteles estabilizados continúan siendo sobresalientes con un crecimiento en RevPAR de tiendas comparables de 10.0% año con año derivado de un crecimiento de 7.9% en tarifa promedio y 131 puntos base en ocupación. Para el año completo 2016, este portafolio tuvo un crecimiento de 12.3% en RevPAR; (ii) un continuo enfoque en costos alcanzando un margen de más de 27% de EBITDA en el trimestre, (iii) continuamos satisfactoriamente estabilizando los hoteles recientemente desarrollados, como ejemplo el portafolio de cinco hoteles de servicios completos alcanzaron una ocupación del 46.5% y un margen de contribución de 27.7% en el trimestre, y (iv) apertura de hoteles en desarrollo, agregando 415 cuartos en operación durante el trimestre. En adición a los resultados financieros, durante el trimestre anunciamos la los desarrollos de los hoteles Fiesta Americana Tlalnepantla y Live Aqua San Miguel de Allende, dando más claridad al pipeline. Dado los cambios al entorno de mercado, comunicamos que los proyectos de desarrollo 2018 se encuentran detenidos hasta que las condiciones macroeconomicas sean propicias para seguir adelante con estos proyectos. Los resultados positivos de este trimestre continúan probando nuestro plan de negocio, el cual venimos ejecutando desde nuestra colocación inicial buscando crear valor maximizando la distribución por CBFÍ a los tenedores en el mediano plazo. Como mencione el trimestre pasado, nos encontramos en una etapa interesante para la Fibra ya que con una deuda de cerca de 2,700 millones de pesos y un pipeline bien definido con el menor porcentaje de hoteles en desarrollo desde nuestra colocación inicial, estamos acercándonos a terminar una etapa inicial de inversión y entrando a una etapa de estabilización.”, comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

³ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

⁴ Calculado en base en el número de CBFÍ en circulación al 31 de Diciembre de 2016 excluyendo los CBFÍ emitidos a cambio del Portafolio de Aportación en Desarrollo que no tienen derecho a recibir distribuciones hasta que los hoteles en desarrollo estén operando.

Portafolio de FibraHotel al 27 de febrero de 2017



4 operators: POSADAS, Marriott, GRT, starwood

15 brands: Camino Real, AC, Sheraton, AC, Courtyard, Real Inn, Fairfield

Note: Propiedades en verde representan hoteles no estabilizados. Hoteles en amarillo representan hoteles en desarrollo

Información adicional del portafolio

- El 1 de noviembre de 2016, FibraHotel anuncia el desarrollo del icónico hotel Live Aqua en el centro histórico de San Miguel de Allende, aportando 134 cuartos de servicio completo al portafolio en desarrollo.
- El 8 de noviembre de 2016, FibraHotel anuncia la apertura del Fairfield Inn & Suites by Marriott Nogales, aportando 134 habitaciones de servicio limitado al portafolio en operación. El hotel es operado por Marriott International.
- El 17 de noviembre de 2016, FibraHotel anuncia la apertura del One Cuautitlán en la Ciudad de México, aportando 156 habitaciones de servicio limitado al portafolio. El hotel es operado por Grupo Posadas.
- El 17 de noviembre de 2016, FibraHotel anuncia el desarrollo del Fiesta Americana Tlalnepanitla en el proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepanitla en la Ciudad de México. El hotel de servicios completos aporta 224 cuartos al portafolio de desarrollo y será operado por Grupo Posadas.



- El 5 de diciembre de 2016, FibraHotel anuncia la apertura del Fiesta Inn Los Mochis, dentro del centro comercial Paseo Los Mochis, aportando 125 habitaciones de servicio selecto al portafolio. El hotel es operado por Grupo Posadas.
- A la fecha de este reporte los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo se encuentran en pre-operación y en espera de obtener la licencia final de operación. Se espera que abran al público próximamente.
- El desarrollo de Viaducto 515 fue reestructurado bajo un nuevo esquema más atractivo para FibraHotel. El desarrollo cambio de dos hoteles (Fiesta Inn y Fiesta Inn Lofts), a un hotel (Fiesta Americana). En total el hotel Fiesta Americana tendrá 255 habitaciones de servicio completo y el presupuesto se actualizo en base al nuevo proyecto. Este cambio elimina un hotel y 31 cuartos del portafolio de desarrollo.
- Durante el trimestre se terminó la remodelación del hotel Fiesta Americana Hermosillo.
- El hotel Lat 20 Playa del Carmen cambio de marca a Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

Portafolio de desarrollo

Al 27 de Febrero de 2017 FibraHotel tenía 7 hoteles en diferentes etapas de desarrollo anunciados, más otros proyectos por ser anunciados. Es importante recalcar como se anunció en el 4to Día del Inversionista FibraHotel que se están deteniendo los desarrollos de los hoteles Full Service Veracruz, Fiesta Americana Viaducto, Live Aqua San Miguel de Allende y Fiesta Americana Tlalnepantla hasta que la situación macroeconómica sea propicia para su inicio, por lo que se elimina una fecha de apertura estimada de estos hoteles y por lo mismo, solamente se tendrá que hacer parte de la inversión remanente en estos proyectos hasta nuevo aviso:

Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversion para FibraHotel (Ps. \$ millones)		
				Total	Invertido a Diciembre 31 2016	Remanente
1 Aloft Veracruz	Veracruz	2H 2017	166	170.0	102.1	67.9
2 Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	2H 2017	129	185.0	72.0	113.0
3 Courtyard Tereo	Ciudad de México	2017	130	45.5	-	45.5
4 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	Ciudad de México	TBD	255	600.0	100.9	499.1
5 Full Service Villa del Mar Veracruz	Veracruz	TBD	173	275.0	36.8	238.2
6 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	TBD	134	550.0	137.4	412.6
7 Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	TBD	224	475.0	87.8	387.2
Otros incluyendo GICSA	Varios				189.7	
Total			1,211	2,300.5	726.7	1,763.5

* Hasta que los proyectos detenidos no se reinicien, no se tendrá que invertir el total remanente

- *Aloft Veracruz:* El Aloft en Boca del Rio Veracruz cuenta con 166 cuartos de servicios selectos y será operado por Starwood. Con la fusión de Marriott y Starwood, actualmente se está evaluando la marca. El hotel tiene la estructura terminada y la fachada y albañilerías se encuentran al 75% de avance. El desarrollo está iniciando proceso de tablaroca. Se estima la apertura del hotel en la segunda mitad de 2017.



- *Fiesta Inn Buenavista*: El Fiesta Inn con 129 cuartos de servicios selectos está ubicado dentro del centro comercial Fórum Buenavista de GICSA y será operado por Grupo Posadas. El hotel está por terminar estructura metálica e iniciando albañilerías y fachadas. Se estima su apertura en la segunda mitad del 2017.
- *Courtyard Tereo*: El Courtyard con 130 cuartos de servicios selectos será operado por Marriott International y se encuentra en la Ciudad de México. El hotel tiene la estructura terminada y en proceso de fachada. Este proyecto en revisión en base a las condiciones macroeconómicas actuales y se espera la apertura durante 2017.
- *Full Service Villa del Mar Veracruz*: El hotel con 173 cuartos de servicios completos con marca y operador por ser anunciados, estará ubicado en el proyecto de usos mixtos Villa del Mar de Artha Capital en Veracruz. El proyecto se encuentra en etapa de estructura del centro comercial y por iniciar la loza de transferencia al hotel. FibraHotel actualmente está deteniendo la terminación de este proyecto, el cual por el momento avanzara hasta tener estructura y fachadas terminadas.
- *Vía 515 (Fiesta Americana Viaducto)*: El hotel Fiesta Americana Viaducto con 255 cuartos de servicios completos se encontrara dentro del proyecto de usos mixtos Via 515 y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está iniciando proceso de cimentación y FibraHotel actualmente está deteniendo la terminación de este proyecto, el cual por el momento avanzara hasta tener estructura y fachadas terminadas.
- *Live Aqua San Miguel de Allende*: El hotel Live Aqua San Miguel de Allende con 134 cuartos de lujo estará ubicado en el Centro Histórico de San Miguel de Allende, y será parte de un proyecto con componente hotelero, residencial, cultural y ecológico y será operado por Grupo Posadas. El proyecto tiene una parte de la estructura terminada, y FibraHotel actualmente está deteniendo este proyecto.
- *Fiesta Americana Tlalnepantla*: El hotel Fiesta Americana Tlalnepantla con 224 cuartos de servicio completo estará ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepantla en la Ciudad de México, y será operado por Grupo Posadas. El proyecto se encuentra en etapa de estructura del centro comercial. FibraHotel actualmente está deteniendo la terminación de este proyecto, el cual por el momento avanzara hasta tener estructura y fachadas terminadas.

Portafolio ilustrativo de hoteles en proceso de estabilización de servicios completos

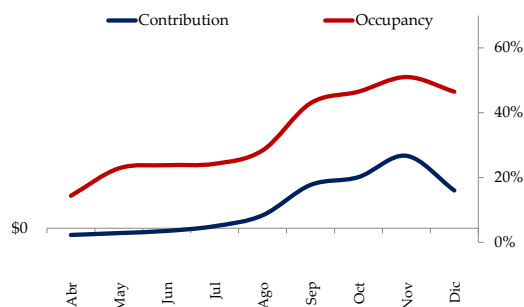
Como parte de su proceso de inversión, FibraHotel ha agregado un importante número de hoteles desarrollados durante 2015 y 2016. Estos hoteles se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a los resultados del trimestre continúan siendo marginales y no demuestran su real potencial de generación de flujo de efectivo para la Fibra. En este sentido seleccionamos una muestra de los cinco hoteles más importantes en términos de inversión para la Fibra y que han sido abiertos durante 2016 para mostrar de manera ilustrativa la tendencia de generación de efectivo de los hoteles. Este portafolio ilustrativo es solo una parte de los hoteles en proceso de estabilización que en total representan Ps. 2,768 millones de inversión, o más del 25% de las propiedades de FibraHotel. Para obtener más detalles sobre los resultados del portafolio total en proceso de estabilización favor de referirse a las páginas 9 y 10 de este documento.

Resumen del portafolio en proceso de estabilización de servicios completos: El portafolio está compuesto por los cinco hoteles de servicios completos desarrollados por FibraHotel y abiertos durante 2016. Estos hoteles en su conjunto representan la inversión más representativa del año con más de Ps. 1,500 millones invertidos o más del 14% de las propiedades de FibraHotel.

Portafolio ilustrativo de hoteles de servicio completo en proceso de estabilización

Hotel	Fecha de apertura	Cuartos	Inversión (Ps. mm)	Operador
AC by Marriott Antea Queretaro	Marzo 2016	175	\$212.0	Marriott
Fiesta Americana Pabellon M	Abril 2016	178	\$425.0	Posadas
AC by Marriott Guadalajara	Junio 2016	188	\$246.0	Marriott
Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Junio 2016	180	\$710.0	Posadas
Live Aqua Monterrey Valle	Junio 2016	74		Posadas
Sub-total Portafolio		795	\$1,593.0	

Resultados: Durante el cuarto trimestre de 2016 los hoteles del portafolio en proceso de estabilización de servicios completos tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 46.5%, una tarifa promedio de Ps. \$1,865, una tarifa efectiva de Ps. \$867 y aportaron Ps. \$22.6 millones a la contribución hotelera. A continuación se muestra la tendencia mensual de la ocupación y la contribución de los hoteles, en donde observamos que: (i) los KPIs mantienen una tendencia a la alza sostenida (ii) a nivel de contribución los resultados todavía son bajos (menos de 10% de la contribución hotelera del trimestre), pero el margen está alcanzando 27.7%.





Portafolio de FibraHotel al 31 de Diciembre de 2016 – Hoteles en operación

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Selecto - Administrados					
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
3 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7 Fiesta Inn Durango	Durango	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11 Fiesta Inn León	Guanajuato	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12 Fiesta Inn Mexicali	BCN	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14 Fiesta Inn Monclova	Coahuila	121	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15 Fiesta Inn Monterrey La Fe	Nuevo León	161	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
19 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20 Fiesta Inn Perinorte ⁽¹⁾	Estado de México	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
21 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22 Fiesta Inn Querétaro	Querétaro	175	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26 Fiesta Inn Tlalnequanta	Estado de México	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Real Inn Guadalajara Centro ⁽¹⁾	Jalisco	197	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
32 Real Inn Morelia	Michoacan	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
33 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	155	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
34 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	135	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
35 Gamma León	Guanajuato	159	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
36 Gamma Tijuana ⁽¹⁾	BCN	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
37 Courtyard Ciudad del Carmen	Campeche	133	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total		5,386			
Hoteles Servicio Limitado - Administrados					
38 One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
39 One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
40 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
41 One Cuautitlan	Estado de México	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
42 One Cuernavaca	Morelos	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
43 One Culiacán Forum	Sinaloa	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
44 One Durango	Durango	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
45 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Monclova	Coahuila	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Monterrey Aeropuerto ^{(1) (2)}	Nuevo León	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Puebla FINSA	Puebla	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Perisur	Ciudad de México	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Xalapa	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
55 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
56 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
57 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
58 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total		2,671			
Hoteles Servicio Completo - Administrados					
59 Fiesta Americana Aguascalientes ⁽¹⁾	Aguascalientes	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
60 Fiesta Americana Hermosillo ⁽²⁾	Sonora	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
61 Fiesta Americana Pabellón M ⁽¹⁾	Nuevo León	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
62 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
63 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	74	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
64 Camino Real Puebla	Puebla	153	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
65 Sheraton Ambassador Monterrey ⁽²⁾	Nuevo León	229	Starwood	Sheraton	Servicio Completo
66 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
67 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
Sub Total		1,589			
Hoteles Estancia Prolongada - Administrados					
68 Camino Real Hotel & Suites Puebla	Puebla	121	Grupo Real Turismo	CR Hotel & Suites	Estancia Prolongada
69 Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	Campeche	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
70 Fiesta Inn Lofts Monclova	Coahuila	37	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
71 Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe		48	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
72 Fiesta Inn Lofts Querétaro	Querétaro	50	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
Sub Total		376			
Hoteles en Arrendamiento					
73 Fiesta Inn Cuautitlan	Estado de México	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
74 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
75 Live Aqua Playa del Carmen ⁽²⁾	Quintana Roo	60	Grupo Posadas	Lat20 by Live Aqua	Servicio Completo
Sub Total		400			
Total Hoteles en Operación al 31 de Diciembre de 2016		10,422			

⁽¹⁾Incluye componente comercial

⁽²⁾ Hotel en proceso de remodelación durante el trimestre

En azul, hoteles no establecidos

Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos trimestres⁵:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>Año 2016</u>
Ingresos totales	533,516	635,322	696,070	770,097	2,635,004
Ingresos - Hoteles administrados	514,921	617,697	674,189	748,388	2,555,196
% de los ingresos totales	96.5%	97.2%	96.9%	97.2%	97.0%
Contribución hotelera	165,387	201,486	221,121	255,440	843,433
Margen	31.0%	31.7%	31.8%	33.2%	32.0%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	146,792	183,861	199,240	234,006	763,899
Margen	28.5%	29.8%	29.6%	31.3%	29.9%
Net Operating Income ("NOI")	156,814	193,383	211,422	247,904	809,523
Margen	29.4%	30.4%	30.4%	32.2%	30.7%
EBITDA	118,324	154,320	172,927	210,749	656,320
Margen	22.2%	24.3%	24.8%	27.4%	24.9%
Utilidad neta integral consolidada	57,093	47,098	59,452	50,247	213,890
Margen	10.7%	7.4%	8.5%	6.5%	8.1%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	115,111	111,617	128,259	155,834	510,820
FFO / CBFi con derechos económicos	0.2329	0.2258	0.2595	0.3153	1.0335
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	92,363	118,926	131,604	150,722	493,614
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.1869	0.2406	0.2663	0.3049	0.9987
Distribución	98,981	119,008	134,746	150,485	503,220
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.2003	0.2408	0.2726	0.3045	1.0181
Deuda Financiera	1,395,933	1,611,333	2,513,600	2,697,030	2,697,030
Deuda neta	603,260	1,068,716	1,652,586	2,248,202	2,248,202
Deuda neta / EBITDA LTM	1.2 x	2.0 x	2.8 x	3.4 x	3.4 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	12.4%	14.1%	20.4%	21.7%	21.7%

⁵ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA, el Flujo de Efectivo Operativo y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS.



Resultados del cuarto trimestre de 2016

FibraHotel inició con 72 hoteles en operación y cerró el trimestre con 75 hoteles en operación gracias a las aperturas de los hoteles Fairfield Inn & Suites by Marriott Nogales, One Cuautitlán y Fiesta Inn Los Mochis.

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$770 millones:

- Ps. \$597 millones de ingresos por renta de habitaciones (77.6% de los ingresos totales).
- Ps. \$138 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.0% de los ingresos totales).
- Ps. \$22.6 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles⁶ y (ii) locales comerciales (en conjunto, 2.9% de los ingresos totales).
- Ps. \$11.7 millones (1.5% de los ingresos totales) provenientes de otros ingresos.

Contra el cuarto trimestre del año 2015, los ingresos totales incrementaron un 39.1%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de FibraHotel fueron Ps. \$515 millones:

- Ps. \$309 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por la gestión hotelera (60.1% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$120 millones de gastos de habitaciones (23.4% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$85.0 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.5% de los costos y gastos generales totales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$255 millones, representando 33.2% de los ingresos totales:

- Ps. \$234 millones correspondieron a los hoteles administrados (el margen fue de 31.3% contra 31.9% para el cuarto trimestre del año 2015, tomando en cuenta un número mayor de hoteles en periodo de “*ramp-up*” durante el cuarto trimestre del año 2016).
 - Cabe mencionar que, por una parte, el margen de los hoteles estabilizados es del 32.1% y, por otra parte, los hoteles en periodo de “*ramp-up*” aceleraron su contribución a los resultados de FibraHotel. Los Ps. \$234 millones de margen de contribución hotelera que corresponden a los hoteles administrados se detallan

⁶ Los hoteles arrendados para el trimestre son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

de la siguiente manera, entre hoteles estabilizados y los hoteles en periodo de “ramp-up”:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>Estabilizados</u>	<u>Ramp-up</u>	<u>Desarrollo</u>	<u>Total</u>
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel	7,423,437	3,338,243	1,396,599	12,158,280
% del total	61.1%	27.5%	11.5%	100.0%
Ingresos hoteles administrados	605,386	143,003	0	748,388
% de los ingresos administrados totales	80.9%	19.1%	n.a.	100.0%
Contribución hoteles administrados	195,964	38,042	0	234,006
Margen	32.4%	26.6%	n.a.	31.3%

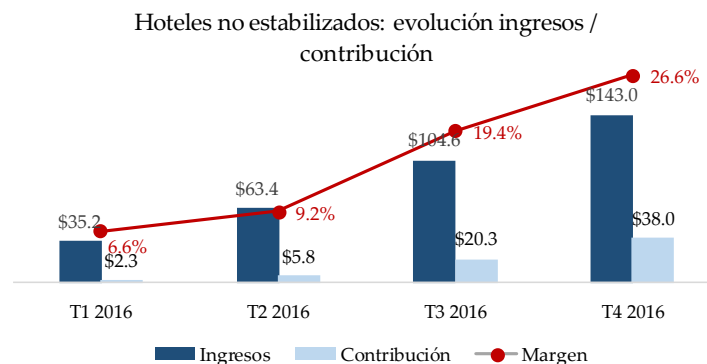
El renglón “Propiedades, mobiliario y equipo de hotel” corresponde a valor del activo no depreciado de los hoteles administrados de FibraHotel, tal cual aparecen en el balance al 31 de Diciembre de 2016, excluyendo los tres hoteles arrendados (Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlan y Live Aqua Boutique Playa del Carmen).

- Ps. \$21.4 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%).

Contra el cuarto trimestre del año 2015, la contribución total incrementó un 35.0%.

Las siguientes tabla y grafica muestran la evolución de los ingresos y de la contribución de los hoteles administrados no estabilizados durante el año 2016:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>2016 FY</u>
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	35,216	63,448	104,633	142,923	346,220
% de los ingresos de los hoteles administrados	6.8%	10.3%	15.5%	19.1%	11.2%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	2,318	5,808	20,350	38,042	66,518
Margen	6.6%	9.2%	19.4%	26.6%	19.2%
% de la contribución de los hoteles administrados	1.6%	3.2%	10.2%	16.3%	8.7%



Cabe mencionar que durante el primer semestre del año 2016, FibraHotel abrió cinco hoteles de servicio completos, representando la inversión en conjunto más importante de FibraHotel, AC Querétaro, Pabellón M, AC Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle. Durante el cuarto trimestre del año 2016, esos cinco hoteles tuvieron, en



conjunto, una tasa de ocupación del 46.5%, una tarifa promedio de Ps. \$1,865 y una tarifa efectiva de Ps. \$867, y aportaron Ps. \$22.6 millones a la contribución hotelera (margen del 27.7%). Conforme a que esos hoteles se estabilicen, la generación de flujo de esos hoteles debería incrementar.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$150 millones se componen principalmente de: (i) gastos inmobiliarios de Ps. \$7.5 millones; (ii) gastos administrativos de Ps. \$10.9 millones; (iii) la comisión por asesoría de Ps. \$26.3 millones; y (iv) la depreciación del periodo de Ps. \$106 millones.

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$105 millones, representando 13.7% de los ingresos totales.

Contra el cuarto trimestre del año 2015, la utilidad de operación incrementó un 38.5%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre del 2016, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$28.6 millones, los cuales corresponden principalmente a los gastos pre operativos de las aperturas realizadas durante los meses anteriores (Ps. \$18.3 millones), a los gastos diversos relacionados con los hoteles en desarrollo como honorarios de afiliación, honorarios legales diversos y avalúos entre otros, y a gastos relacionados con las garantías hipotecarias.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$76.5 millones.

Contra el cuarto trimestre del año 2015, la utilidad de operación ajustada incrementó 115.7%.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$2,248 millones (la deuda total es de Ps. \$2,697 millones).

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$45.3 millones. En conformidad con las normas IFRS, los intereses relativos a la deuda asociada con los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el cuarto trimestre de 2016, aproximadamente el 51.7% de la deuda está relacionado con proyectos en desarrollo y FibraHotel ha capitalizado Ps. \$23.9 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los desarrollos. Una vez que cada desarrollo sea abierto al público se dejarán de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasará por el estado de resultados de FibraHotel en conformidad con las normas IFRS.

Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$23.6 millones), de los cuales (Ps. \$5.9 millones) corresponden a las comisiones por disposición de la línea de crédito de Banorte.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO⁷ de Ps. \$151 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que represento casi Ps. \$40 millones:

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2016	T4 2015	Variación
Utilidad (pérdida) neta consolidada	50,247	32,746	53.4%
(+) Depreciación	105,587	69,651	
Flujo de Efectivo Operativo	155,834	102,397	52.2%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(39,676)	(27,589)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	34,565	40,453	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	150,722	115,261	30.8%

Los ajustes de resultados no operativos corresponden principalmente a las partidas extraordinarias relacionadas con los costos de transacción de las adquisiciones y desarrollos como impuestos, honorarios de notario y asesores, avalúos, entre otros.

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2016:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$159 millones. Tomando en cuenta el flujo operativo relacionado con las actividades de inversión, tales como los gastos no operativos y el saldo neto del IVA relacionado a adquisiciones y desarrollos, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$69.5 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo de (Ps. \$558 millones), principalmente debido a i) los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo por (Ps. \$497 millones), ii) los gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$66.7 millones) y iii) Ps. \$3.9 millones de intereses financieros.

Los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo corresponden principalmente a:

- Pagos relacionados con el proyecto Live Agua San Miguel de Allende por Ps. \$97.7 millones.

⁷ El Flujo de Efectivo Operativo y el flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son métricas IFRS.

- Pagos relacionados con el proyecto Fiesta Americana Tlalnepantla por PS. \$87.6 millones.
- Pagos relacionados con el Fiesta Inn Puerto Vallarta por Ps. \$68.5 millones.
- Pagos relacionados con el proyecto Via 515, por Ps. \$47.5 millones.
- Pagos relacionados con el proyecto Vallejo por Ps. \$44.5 millones.
- Pagos relacionados con el One Cuautitlán por Ps. \$24.5 millones.
- Pagos relacionados con el Aloft Veracruz por Ps. \$22.6 millones.
- Pagos relacionados con el Fiesta Inn Los Mochis por Ps. \$21.9 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$76.1 millones, principalmente relacionado con una disposición de las líneas de crédito por Ps. \$183 millones, el pago de la distribución del tercer trimestre del año 2016 por (Ps. \$135 millones) y el efecto del desfase por algunos días del pago de los intereses del mes de diciembre por Ps. \$27.4 millones.

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2016 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$678 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$229 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$449 millones contra Ps. \$861 millones al 30 de Septiembre de 2016.
- Una posición de deuda total de Ps. \$2,697 millones. Al 30 de Septiembre de 2016, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$2,514 millones. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de Ps. \$2,019 millones.
- Aproximadamente Ps. \$302 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de efectivo de FibraHotel:

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2016	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	448,828	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	207,725	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	56,294	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	184,809	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	392,534	



La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de deuda de FibraHotel:

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2016	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer	178,964	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	123,133	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	153,400	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	202,400	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer	341,067	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	1,000,000	MXN	TIIE 91d + 125bps*	oct-24
Banorte 2	698,067	MXN	TIIE 91d + 130bps**	jul-26
Posición de deuda total	2,697,030			

* En Noviembre de 2016, el margen incrementa a 200bps

** En Septiembre 2018 el margen incrementa a 200bps y en Septiembre 2021 incrementa a 250bps

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (miles de pesos):

Años	Amortización	%
2017	98,288	3.6%
2018	102,149	3.8%
2019	195,977	7.3%
2020	200,097	7.4%
2021	306,790	11.4%
2022 y adelante	1,793,729	66.5%
Total	2,697,030	100.0%

Al 31 de Diciembre de 2016, y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE, el 74% de la deuda de FibraHotel está cubierto. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ miles</i>	Disposición	Tipo	Strike	Límite
BBVA Bancomer	657,897	Cap Spread	5.0%	9.0%
BBVA Bancomer	341,067	Cap Spread	5.0%	7.0%
Banorte 1	1,000,000	Cap	6.0%	
No cubierto	698,067			



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2016 con un endeudamiento de Ps. \$2,697 millones y con un total de activos de Ps. \$12,439 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 21.7%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAs indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a i) servicio de la deuda (principal e intereses); ii) gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y iii) gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo). Los recursos disponibles corresponden a: i) efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido); ii) IVA por recuperar; iii) utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y iv) líneas de crédito disponibles.

Al 31 de Diciembre de 2016, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.68x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$390 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$265 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$287 millones⁸
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$392 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$229 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$655 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$302 millones

⁸ De los Ps. \$1,453 millones por invertir en desarrollos, algunos proyectos son discrecionales por lo que no se incluyen en el cálculo y a este monto se le agrega el compromiso de la remodelación del hotel Fiesta Americana Hermosillo.



Gastos de Capital

Al 31 de Diciembre de 2016, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. \$56.3 millones contra Ps. \$44.9 millones al 30 de Septiembre de 2016.

Durante el cuarto trimestre de 2016, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel son los siguientes:

- Gastos de capital de mantenimiento operativo: Ps. \$30.7 millones.
- Gastos de capital de inversión en hoteles actuales: FibraHotel constantemente analiza la oportunidad de hacer inversiones de capital atractivas en los hoteles de su portafolio. Durante el cuarto trimestre de 2016, FibraHotel invirtió Ps. \$35.8 millones en gastos de capital de remodelación y reposicionamiento de hoteles.
- Los principales gastos de remodelación y expansión se dieron en los siguientes hoteles:
 - Fiesta Americana Hermosillo: remodelación de (i) habitaciones, (ii) pasillos y (iii) áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$85.0 millones, de los cuales Ps. \$70.6 millones se han invertido al 31 de Diciembre de 2016 (Ps. \$23.5 millones durante el cuarto trimestre)
 - Sheraton Ambassador Monterrey: remodelación de (i) habitaciones, (ii) pasillos y (iii) áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de USD 5.0 millones, de los cuales Ps. 73.9 millones se han invertido al 31 de Diciembre de 2016 (Ps. \$3.9 millones durante el cuarto trimestre).



Distribución para el cuarto trimestre de 2016⁹

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 27 de Febrero de 2017 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$150 millones. Esta distribución equivale a 30.45 centavos (Ps. \$0.3045) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que actualmente no tienen derechos económicos. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de Octubre y el 31 de Diciembre de 2016. La distribución será pagada el 10 de Marzo de 2017.

El pago de la distribución se desglosa como sigue¹⁰:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.3045	150.5
Total	0.3045	150.5

Bajo la ley mexicana, FibraHotel tiene la obligación de pagar al menos el 95% del su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año.

Gobierno Corporativo

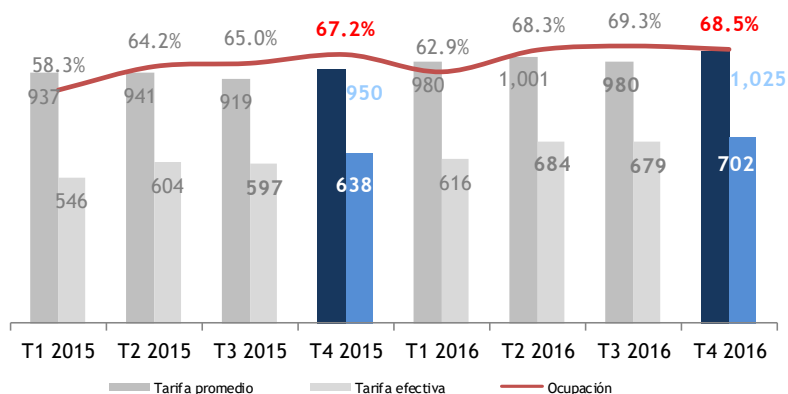
El 27 de febrero de 2017, se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2016, mismo que fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

⁹ Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución

¹⁰ El monto de la distribución por CBFI se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos (499,401,766 – 5,128,205 = 494,273,561)

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2015 al cuarto trimestre del año 2016 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 56 hoteles estabilizados del portafolio.



Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (75 hoteles) reportaron lo siguiente durante el cuarto trimestre de 2016:

- Tasa de ocupación de 64.1%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,063
- Tarifa efectiva de Ps. \$681

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el cuarto trimestre del año 2016:

- Portafolio Estabilizado 2016: incluye 56 hoteles estabilizados en operación al 31 de Diciembre de 2016 (los 47 del Portafolio Total de hoteles estabilizados al 31 de Diciembre de 2015 más los siguientes nueve hoteles: One Monclova, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León, Gamma Tijuana, Fiesta Inn Lofts Monclova, Fiesta Inn Lofts Querétaro, Camino Real Hotel & Suites Puebla, Fiesta Americana Hermosillo, y Fiesta Inn Monterrey Valle.

	Port. Estabilizado 2016 (56H)			Port. Estabilizado 2016 (56H)	
	T4 2016	T4 2015	T3 2016	FY 2016	FY 2015
Ocupación	68.5%	67.2%	69.3%	67.2%	63.7%
Tarifa Promedia	1025	950	980	997	937
Tarifa Efectiva	702	638	679	670	597

La variación en la **tarifa efectiva** entre:

- El cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2016 es de +10.0%.
- El año 2015 y el año 2016 es de +12.3%.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2014, 2015 y 2016:

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (56H)									Portafolio Total (75H)		
	4 th trimestre 2014			4 th trimestre 2015			4 th trimestre 2016			4 th trimestre 2016		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	59.7%	\$ 715	\$ 426	67.4%	\$ 748	\$ 504	64.0%	\$ 817	\$ 523	59.9%	\$ 845	\$ 506
Servicio Selecto	65.7%	\$ 935	\$ 614	68.1%	\$ 974	\$ 663	71.1%	\$ 1,044	\$ 742	69.3%	\$ 1,038	\$ 719
Servicio Completo	63.0%	\$ 1,096	\$ 690	59.9%	\$ 1,179	\$ 706	59.5%	\$ 1,296	\$ 771	53.2%	\$ 1,569	\$ 835
Estancia Prolongada	35.4%	\$ 1,083	\$ 384	69.2%	\$ 1,066	\$ 738	68.4%	\$ 1,094	\$ 748	61.8%	\$ 978	\$ 604
Total	63.5%	\$ 912	\$ 579	67.2%	\$ 950	\$ 638	68.5%	\$ 1,025	\$ 702	64.1%	\$ 1,063	\$ 681
<i>Contra año anterior</i>	<i>286 bps</i>	<i>4.8%</i>	<i>9.8%</i>	<i>364 bps</i>	<i>4.1%</i>	<i>10.1%</i>	<i>131 bps</i>	<i>7.9%</i>	<i>10.0%</i>			

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2014, 2015 y 2016:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (56H)									Portafolio Total (75H)		
	4 th trimestre 2014			4 th trimestre 2015			4 th trimestre 2016			4 th trimestre 2016		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Noroeste	60.8%	\$ 883	\$ 537	65.9%	\$ 918	\$ 606	66.2%	\$ 964	\$ 638	63.2%	\$ 954	\$ 603
Noreste	65.4%	\$ 853	\$ 558	65.3%	\$ 946	\$ 617	66.0%	\$ 1,054	\$ 696	59.2%	\$ 1,252	\$ 741
Centro y Sur	64.4%	\$ 960	\$ 618	68.2%	\$ 978	\$ 667	69.4%	\$ 1,065	\$ 740	65.6%	\$ 1,048	\$ 687
Oeste	62.2%	\$ 811	\$ 504	68.4%	\$ 870	\$ 595	74.5%	\$ 894	\$ 666	68.4%	\$ 1,035	\$ 708
Total	63.5%	\$ 912	\$ 579	67.2%	\$ 950	\$ 638	68.5%	\$ 1,025	\$ 702	64.1%	\$ 1,063	\$ 681
<i>Contra año anterior</i>	<i>286 bps</i>	<i>4.8%</i>	<i>9.8%</i>	<i>364 bps</i>	<i>4.1%</i>	<i>10.1%</i>	<i>131 bps</i>	<i>7.9%</i>	<i>10.0%</i>			

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (75 hoteles) al 31 de Diciembre de 2016 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	21	28.0%	2,671	25.6%	Centro y Sur	39	52.0%	5,333	51.2%
Servicio Selecto	39	52.0%	5,726	54.9%	Noreste	14	18.7%	1,805	17.3%
Servicio Completo	10	13.3%	1,649	15.8%	Noroeste	17	22.7%	2,476	23.8%
Estancia Prolongada	5	6.7%	376	3.6%	Oeste	5	6.7%	808	7.8%
TOTAL	75	100.0%	10,422	100.0%	TOTAL	75	100.0%	10,422	100.0%

¹¹ Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Centro y Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Campeche, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Michoacán, Morelos, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Tabasco y Veracruz. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco y Nayarit.

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2016	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingresos Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	750,630	442,090	58.9%	\$ 420.3	\$ 951	\$ 560
Trimestre 2	815,681	506,294	62.1%	\$ 492.8	\$ 973	\$ 604
Trimestre 3	878,446	555,836	63.3%	\$ 546.9	\$ 984	\$ 623
Trimestre 4	899,291	571,656	63.6%	\$ 597.2	\$ 1,045	\$ 664
Total	3,344,048	2,075,876	62.1%	\$ 2,057.3	\$ 991	\$ 615

Para efecto de los hoteles generando ingresos cuartos en el año 2016 (hoteles administrados):

- Enero de 2016: incluye los 60 hoteles administrados al 31 de Diciembre de 2015, se quita Live Aqua Boutique Playa del Carmen (ex-CACAO, ahora es un hotel bajo contrato de arrendamiento) y se suma Fairfield Inn & Suites Juriquilla (apertura).
- Febrero de 2016: se suma One Durango (apertura).
- Marzo de 2016: se suman AC by Marriott Querétaro y Fiesta Americana Pabellón M (aperturas).
- Mayo de 2016: se suma Fiesta Americana Hermosillo (adquisición)
- Junio de 2016: se suman AC by Marriott Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle (aperturas).
- Julio de 2016: se suma Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe (apertura).
- Agosto de 2016: se suma Fiesta Inn Monterrey Valle (adquisición).
- Noviembre 2016: se suman Fairfield Inn & Suites Nogales (apertura) y One Cuautitlán (apertura).
- Diciembre 2016: se suma Fiesta Inn Los Mochis (apertura).



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adq.	Número de cuartos al final del periodo							
		2012	2013	2014	2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	2016
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125
2 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166
3 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141
4 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152
5 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155
6 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146
7 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138
8 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143
9 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158
10 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155
11 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160
12 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150
13 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016								125
14 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121
15 * Fiesta Inn Monterrey	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161
16 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016								177
17 * Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119
18 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120
19 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145
20 * Fiesta Inn Perinote	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127
21 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123
22 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175
23 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149
24 * Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140
25 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139
26 * Fiesta Inn Tlaxepantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131
27 * Fiesta Inn Torsón	19/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146
28 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144
29 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159
30 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119
31 * Real Inn Guadalajara	01/08/2013		197	197	197	197	197	197	197
32 * Real Inn Mexicali	01/07/2013		158	158	158	158	158	158	158
33 * Real Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155
34 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135
35 * Gamma León (Fussion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159
36 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140
37 Courtyard Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133	133	133
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,084	5,084	5,261	5,386
SERVICIO LMIDATOS - ADMINISTRADOS									
38 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126
39 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126
40 * One Coatzacoacos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126
41 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125
42 * One Cuautlán	17/11/2016								156
43 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119
44 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126
45 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126
46 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126
47 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66
48 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126
49 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126
50 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126
51 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126
52 * One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132
53 * One Perisur	16/07/2015				144	144	144	144	144
54 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134
55 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128
56 * Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016								134
57 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139
58 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134
Subtotal		749	1,259	1,704	2,121	2,381	2,381	2,381	2,671
SERVICIOS COMPLETOS - ADMINISTRADOS									
59 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192
60 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220
61 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178
62 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180
63 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	74	74
64 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153
65 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229
66 * AC by Marriott Antea Quéretaro	21/03/2016					175	175	175	175
67 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188
Subtotal		153	153	574	574	927	1,589	1,589	1,589
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS									
68 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121
69 * Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120
70 * Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37	37	37
71 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016								48
72 * Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50
Subtotal		-	-	208	328	328	328	376	376
HOTELES EN ARRENDAMIENTO									
73 * Fiesta Inn Cuautlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128
74 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212
75 * Live Aqua Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60
Subtotal		340	340	400	400	400	400	400	400
NÚMERO DE CUARTOS EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	9,120	9,782	10,007	10,422
NÚMERO DE HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	66	70	72	75

* Portafolio Estabilizado 2016 (56 hoteles estabilizados en operación)



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

DESARROLLO	Apertura	Número de cuartos al final del periodo								% de cuartos	
		2012	2013	2014	2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016		
76	Courtyard Vallejo	1T 2017		93	121	125	125	125	125	125	7.8%
77	Fairfield Inn & Suites Vallejo	1T 2017		152	125	121	121	121	121	121	7.6%
78	Fiesta Inn Puerto Vallarta	1T 2017				144	144	144	144	144	9.0%
79	Aloft en Veracruz	2S 2017				166	166	166	166	166	10.4%
80	Fiesta Inn Buenavista	2S 2017						130	130	129	8.1%
81	Courtyard Tereos	2017			130	130	130	130	130	130	
82	Fiesta Americana Viaducto 515	TBD				269	269	286	286	255	15.9%
83	Full-Service Villa del Mar Veracruz	TBD						179	179	173	10.8%
84	Live Aqua San Miguel de Allende	TBD								134	8.4%
85	Fiesta Americana Tlalnepanitla	TBD								224	14.0%
	Hotel de desarrollo abiertos a la fecha de Informe Anual	-	489	654	1,507	1,511	898	462	415	-	0.0%
TOTAL DESARROLLO			489	899	1,883	2,466	1,853	1,743	1,696	1,601	91.9%
NÚMERO DE HOTELES EN DESARROLLO			4	8	14	18	14	13	12	10	
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL			2,956	6,446	9,539	10,973	10,973	11,525	11,703	12,023	
NÚMERO DE HOTELES			22	47	70	80	80	83	84	85	

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(cifras en miles de pesos)

Activos	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	448,828	376,824
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	242,684	207,911
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	3,190
Pagos anticipados	16,626	5,787
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	228,709	288,544
Total del activo circulante	936,847	882,257
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	9,970,023	7,535,661
Propiedades en desarrollo	1,396,599	2,310,688
Instrumentos derivados	120,887	11,441
Depositos en garantía	2,380	1,812
Impuestos a la utilidad diferidos	3,298	4,054
Total del activo no circulante	11,493,186	9,863,656
Total del Activo	12,430,033	10,745,913
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	98,288	7,849
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	318,906	313,667
Impuestos por pagar	6,867	5,110
Otros	29,199	3,265
Total del pasivo circulante	453,261	329,890
Deuda a largo plazo	2,598,743	844,618
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	8,737,635	9,160,093
Resultados acumulados	640,394	411,311
Total del patrimonio de los fideicomitentes	9,378,030	9,571,404
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	12,430,033	10,745,913

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2016 y año 2016 a la fecha, comparado con año anterior
(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2016</u>	<u>T4 2015</u>	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>
Ingresos:				
Arrendamiento de habitaciones	597,226	425,589	2,057,257	1,541,320
Alimentos y bebidas	138,489	102,166	468,397	367,524
Arrendamiento	22,639	17,624	79,832	75,392
Otros ingresos	11,743	8,093	29,519	23,703
Ingresos totales	770,097	553,473	2,635,004	2,007,939
Gastos y costos generales:				
Gastos de habitaciones	120,257	82,355	402,675	288,706
Costos y gastos de alimentos y bebidas	84,952	57,382	285,812	215,278
Costos y gastos administrativos	309,448	224,478	1,103,083	833,780
Total costos y gastos generales	514,657	364,215	1,791,571	1,337,765
Contribución hotelera	255,440	189,258	843,433	670,174
Gastos inmobiliarios	7,536	8,376	33,910	28,991
Comisión de Asesoría	26,296	25,940	104,673	103,378
Gastos administrativos de FibraHotel	10,859	9,369	48,530	39,361
Depreciación	105,587	69,651	296,930	213,782
Utilidad de operación	105,162	75,921	359,390	284,663
Gastos extraordinarios, neto	28,642	40,453	106,931	77,688
Utilidad de operación ajustada	76,520	35,468	252,459	206,975
Ingresos no operativos	509	67	3,918	2,726
Resultado integral de financiamiento	(23,621)	(327)	(40,700)	29,759
Utilidad antes de impuestos	53,408	35,207	215,678	239,460
Impuestos	3,161	2,461	1,787	2,884
Utilidad neta integral consolidada	50,247	32,746	213,890	236,576

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2016 y año 2016 a la fecha, comparado con año anterior
(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2016</u>	<u>T4 2015</u>	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada	50,247	32,746	213,890	236,576
Ajustes para partidas que no generaron efectivo				
Impuestos	3,161	2,884	1,787	2,884
Costo por venta de activo fijo	(1,574)	3,357	(1,793)	2,439
Depreciación	105,587	69,651	296,930	213,782
Ingresos por intereses	(3,867)	(2,994)	(12,191)	(34,327)
Total	<u>153,553</u>	<u>105,644</u>	<u>498,623</u>	<u>421,354</u>
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	23,258	(30,312)	(34,773)	(39,173)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	(0)	3,190	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(57,040)	(115,370)	59,835	(54,482)
Pagos anticipados	20,671	7,942	(10,622)	(2,738)
Otros activos	(440)	(119)	(568)	(159)
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar a proveedores	(73,797)	54,838	5,239	84,299
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(0)	0	(0)	0
Impuestos por pagar	3,336	4,167	1,272	(1,586)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	69,541	26,791	522,197	407,516
Actividades de inversión:				
Adquisición de negocios	0	(189,358)	(244,826)	(189,358)
Portafolio de desarrollo	(496,603)	(767,202)	(1,306,949)	(2,074,292)
Adquisición de otros activos	(66,655)	(117,988)	(265,949)	(303,459)
Venta de activos	1,574	2,234	2,098	3,184
Intereses cobrados	3,867	2,994	12,191	34,327
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(557,817)	(1,069,321)	(1,803,435)	(2,529,598)
Actividades de Financiamiento				
Distribución a tenedores	(134,746)	(106,428)	(470,379)	(429,089)
Emisión de deuda	183,430	852,467	1,844,564	852,467
Intereses pagados	27,406	(1,864)	25,389	(1,864)
Emisión de CBFs	0	0	0	0
Gastos de Emisión	0	0	0	0
Otros	0	(207)	(46,332)	(14,513)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	76,091	743,968	1,353,242	407,001
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(412,186)	(298,562)	72,004	(1,715,081)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	861,014	675,386	376,824	2,091,905
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	448,828	376,824	448,828	376,824

Propiedades en desarrollo a ser abiertos en 2017 y actualmente en construcción (al 27 de Febrero de 2017):

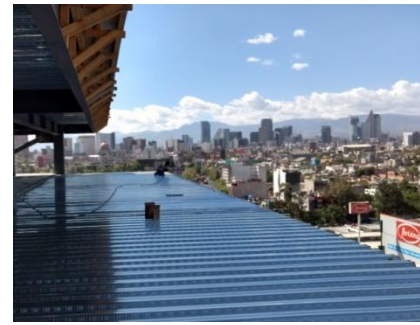
Aloft Veracruz:

El hotel tiene la estructura terminada y la fachada y albañilerías se encuentran al 75% de avance. El desarrollo está iniciando proceso de tablaroca.



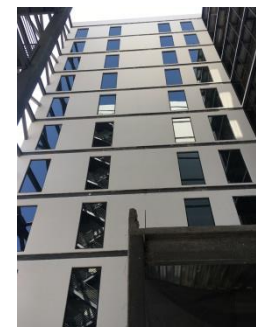
Fiesta Inn Buenavista:

El hotel está por terminar estructura metálica e iniciando albañilerías y fachadas.





Courtyard Tereo:

El hotel se encuentra con la estructura terminada y en proceso de fachada.





Invitación a la llamada de resultados:



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

México D.F. a 7 de febrero de 2017 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles urbanos de negocio en México, anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica del cuarto trimestre de 2016.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T16 contará con la participación y discusión de Simón Galante, CEO, Eduardo López, Director General, Edouard Boudrant, CFO, y Guillermo Bravo, Director de Desarrollo y Relaciones con Inversores.



Inmediatamente después de la presentación sobre los resultados trimestrales, se abrirá la llamada a una sesión de Preguntas y Respuestas para los participantes.

DETALLES DE LA CONFERENCIA

RESULTADOS TRIMESTRALES	Lunes 27 de febrero de 2017 al cierre del mercado
CONFERENCIA TELEFONICA	Martes 28 de febrero de 2017
	12:00 p.m. hora de Nueva York
	11:00 a.m. hora de Ciudad de México
NÚMERO INTERNACIONAL	Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8565
NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS	Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 877-407-0778

Una grabación de la conferencia telefónica estará disponible por dos semanas:
Para accederla fuera de Estados Unidos, marque +1 919-882-2331
Para accederla dentro de Estados Unidos, marque +1 877-481-4010
Conferencia ID#: 13653033

Para mayor información, comuníquese con:

Relaciones con Inversionistas Guillermo Bravo Tel: +52 (55) 5292 8050 E-mail: gbravo@fibrahotel.com	 @FibraHotel http://www.fibrahotel.com/	 <small>Torre Corporativa World Plaza, Av. Santa Fe No. 402-Piso 7, Col. Cruz Mance CP 05340, Del. Cuajimalpa</small>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Acerca de FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles orientados a viajeros de negocios en los segmentos de servicios limitados, servicios selectos, servicios completos y estancia prolongada. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación del valor de nuestros bienes inmuebles. Además, buscaremos tener una cartera de hoteles de alta calidad, a través de la afiliación con distintas marcas y operadores de gran prestigio, así como de la diversificación geográfica y por segmentos.

Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año, en efectivo. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y a un equipo con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria y hotelera, hacen de FibraHotel un vehículo atractivo de inversión.

FibraHotel es administrada internamente por Fibra Hotelera S.C., y es asesorada externamente por Administradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V. cuyos principales directivos tienen amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles y hoteles en México.

Contacto relaciones con inversionistas

México D.F.

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: gbravo@fibrahotel.com