



***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles en México, anuncia sus resultados financieros y la distribución del primer trimestre de 2017.**

México D.F. al 26 de Abril de 2017 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México, anuncia sus resultados y la distribución del primer trimestre de 2017. 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 1^{er} trimestre de 2017

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2017 con **85 hoteles y 12,039 cuartos, incluyendo 78 hoteles en operación (10,812 cuartos) y 7 hoteles en desarrollo (1,227 cuartos).**
- Durante el primer trimestre de 2017, FibraHotel anunció la apertura del Fiesta Inn Puerto Vallarta, del Courtyard by Marriott Vallejo y del Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo, representando en conjunto 390 cuartos adicionales al portafolio en operación.
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 64 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,070**, representando un **incremento de 9.5%** contra el primer trimestre de 2016, la tasa de ocupación fue de **61.8%**, representando un **incremento de 181bps** contra el primer trimestre de 2016 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$661**, representando un **incremento de 12.8%** contra el primer trimestre de 2016.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (78 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,129**, la tasa de ocupación fue de **59.4%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$670**. Durante el primer trimestre del año 2016, la tarifa efectiva del Portafolio Total de FibraHotel (66 hoteles) fue de Ps. \$575.
- Con base en el Portafolio no estabilizado de FibraHotel (14 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,542**, la tasa de ocupación fue de **46.7%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$720**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$757 millones**.
- La contribución del trimestre hotelera² ascendió a **Ps. \$238 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“*AFFO*”)³ del trimestre ascendió a **Ps. \$121 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$121 millones**, equivalente **24.44 centavos (Ps. \$0.2444)** por CBFI⁴.

¹ Incluye los 56 hoteles estabilizados portafolio de FibraHotel al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles: Fiesta Inn Villahermosa, One Cuernavaca, One Perisur, Fairfield Inn & Suites Saltillo, Fairfield Inn & Suites Villahermosa, Courtyard Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

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.

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.

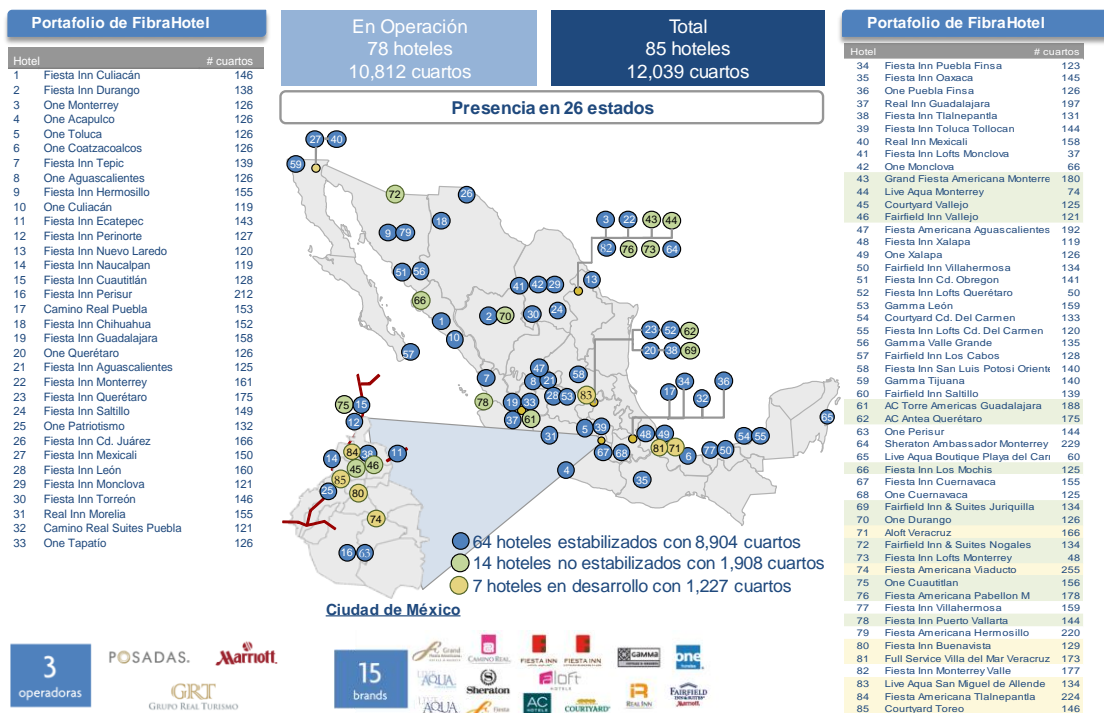
⁴ Calculado en base en el número de CBFI en circulación al 31 de Marzo de 2017 excluyendo los CBFI emitidos a cambio del Portafolio de Aportación en Desarrollo que no tienen derecho a recibir distribuciones hasta que los hoteles en desarrollo estén operando.



- Al 31 de Marzo de 2017, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$618 millones**, (**Ps. \$769 millones** incluyendo el acreditamiento del IVA) y un endeudamiento de **Ps. \$2,973 millones**. La posición de deuda neta incluyendo IVA por acreditar es de **Ps. \$2,204 millones**.
- Al 31 de Marzo de 2017, el patrimonio total fue de **Ps. \$9,266 millones**.

“El primer trimestre de 2017 continuo mostrando una tendencia operativa positiva en nuestro portafolio de hoteles estabilizados con un crecimiento en la tarifa efectiva de 12.8% año con año, derivado de un sólido crecimiento en tarifa de 9.5% y un crecimiento de 181 puntos base en ocupación. Gracias al crecimiento orgánico y al buen resultado de los hoteles en periodo estabilización el primer trimestre se caracterizó por fuertes crecimientos en los resultados operativos de 43.2% en ingresos, 43.6% en la contribución hotelera y de 57.3% en EBITDA año con año. Estos resultados continúan probando nuestro modelo de negocios y que estamos entrando a una etapa de estabilización del portafolio con un pipeline bien definido y el menor porcentaje de cuartos en desarrollo desde nuestra colocación inicial. Durante el primer trimestre de 2017 abrimos tres hoteles agregando casi 400 cuartos al portafolio en operación en ubicaciones estratégicas dentro proyectos de usos mixtos en la Ciudad de Mexico y Puerto Vallarta. Finalmente, y tomando en cuenta que el primer trimestre es cíclicamente el más débil del año, anunciamos una distribución para el trimestre de 24.44 centavos por CBFi el cual está en línea con nuestro estimado de crecimiento de AFFO durante el año de 25%.”, comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 26 de abril de 2017



Información adicional del portafolio

- El 30 de enero de 2017, FibraHotel anunció la apertura del hotel Fiesta Inn Puerto Vallarta, dentro del centro comercial La Isla Puerto Vallarta, aportando 144 habitaciones de servicio selecto al portafolio en operación operados por Grupo Posadas.
- El 1 de marzo de 2017, FibraHotel anunció la apertura de los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo con 125 habitaciones de servicio selecto y Fairfield Inn & Suites by Marriot Vallejo con 121 habitaciones de servicio limitado, ambos ubicados dentro del complejo de usos mixtos Vía Vallejo en la Ciudad de México operados por Marriott Internacional.

Portafolio de desarrollo

Al 26 de Abril de 2017 FibraHotel tenía 7 hoteles en diferentes etapas de desarrollo anunciados, más otros proyectos por ser anunciados. El desarrollo de los hoteles Full Service Veracruz, Fiesta Americana Viaducto, Live Aqua San Miguel de Allende y Fiesta Americana Tlalnepantla actualmente está avanzando hasta la construcción de estructura y fachada y serán terminados cuando la situación macroeconómica sea propicia:

	Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversion para FibraHotel (Ps. \$ millones)		
					Total	Invertido a Marzo 31 2017	Remanente*
1	AC Veracruz	Veracruz	Q4 2017	166	170.0	122.6	47.4
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	Q4 2017	129	185.0	94.9	90.1
3	Courtyard Tereo*	Ciudad de México	Q4 2017	146	45.0	-	45.0
4	Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)**	Ciudad de México	TBD	255	600.0	104.9	495.1
5	Full Service Villa del Mar Veracruz**	Veracruz	TBD	173	275.0	39.1	235.9
6	Live Aqua San Miguel de Allende**	Guanajuato	TBD	134	550.0	142.6	407.4
7	Fiesta Americana Tlalnepantla**	Ciudad de México	TBD	224	475.0	99.8	375.2
	Otros incluyendo GICSA	Varios				194.5	
	Total			1,227	2,300.0	798.3	1,696.2

* El monto por invertir incrementará debido al nuevo numero de habitaciones y cambios al alcance del proyecto y sera anunciado en el futuro

**Hasta que no se determine terminar los proyectos seleccionados, 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 y operador. El hotel tiene la estructura y fachadas casi terminadas y se encuentra en proceso de tablaroca, instalaciones y acabados. Se estima la apertura del hotel en el último trimestre del 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 tiene estructura terminada, fachadas y albañilerías al 70% y se encuentra en proceso de tablaroca e inicio de instalaciones. Se estima su apertura el último trimestre del 2017.



- *Courtyard Toreo*: El Courtyard en la zona de Toreo en la Ciudad de México cuenta con 146 cuartos de servicios selectos y será operado por Marriott International. En este proyecto se logró un incremento en el número de cuartos y se cambiaron los alcances según lo requerido por el operador por lo que se estará incrementando el presupuesto. El hotel se encuentra con la estructura y fachadas terminadas e iniciando tablaroca e instalaciones. Se estima la apertura del proyecto en el cuarto trimestre del 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. La terminación de este proyecto está detenida y 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. La terminación de este proyecto está detenida y 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. La terminación de este proyecto está detenida y por el momento avanzara hasta tener la estructura terminada.
- *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. La terminación de este proyecto está detenida y por el momento avanzara hasta tener estructura y fachadas terminadas.

Portafolio ilustrativo de hoteles en proceso de estabilización de servicios completos

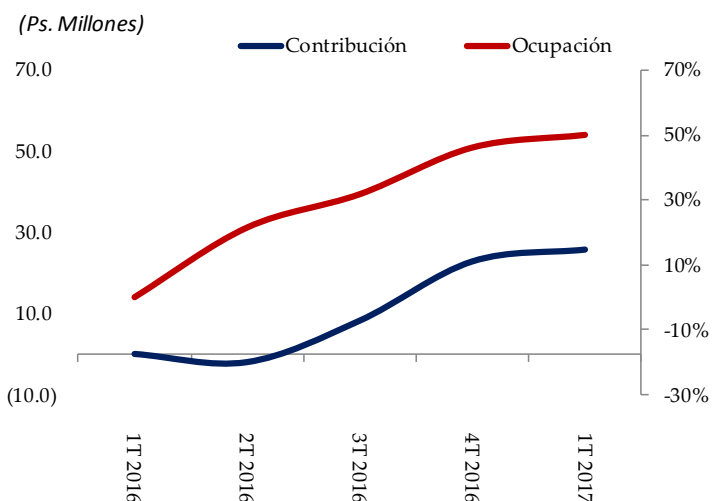
Como parte de su proceso de inversión, FibraHotel ha agregado un importante número de hoteles desarrollados durante 2015 y 2016. Estos hoteles se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a los resultados del trimestre continúan siendo bajos y todavía no demuestran su real potencial 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 10 y 11 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	\$710.0	Posadas
Sub-total Portafolio		795	\$1,593.0	

Resultados: Durante el primer trimestre de 2017 los hoteles del portafolio en proceso de estabilización de servicios completos tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 50.0%, una tarifa promedio de Ps. \$2,047, una tarifa efectiva de Ps. \$1,024 y aportaron Ps. \$25.7 millones a la contribución hotelera. A continuación se muestra la tendencia trimestral 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 (10.8% de la contribución hotelera del trimestre), pero el margen alcanzó 28.4%.





Portafolio de FibraHotel al 31 de Marzo de 2017 – Hoteles en operación

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>					
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 ⁽²⁾	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 Tlalnepantla	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 Puerto Vallarta	Jalisco	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32 Real Inn Guadalajara Centro ⁽¹⁾	Jalisco	197	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
33 Real Inn Morelia	Michoacan	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
34 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	155	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
35 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	135	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
36 Gamma León	Guanajuato	159	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
37 Gamma Tijuana ⁽¹⁾	BCN	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
38 Courtyard Vallejo	Ciudad de México	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
39 Courtyard Ciudad del Carmen	Campeche	133	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total		5,655			



Hoteles Servicio Limitado - Administrados

40	One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
41	One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
42	One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
43	One Cuautitlan ⁽¹⁾	Estado de México	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
44	One Cuernavaca	Morelos	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
45	One Culiacán Forum	Sinaloa	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46	One Durango	Durango	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47	One Guadalajara Tapatío	Jalisco	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48	One Monclova	Coahuila	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49	One Monterrey Aeropuerto ⁽¹⁾⁽²⁾	Nuevo León	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50	One Puebla FINSA	Puebla	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51	One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52	One Toluca Aeropuerto	Estado de México	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53	One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54	One Perisur	Ciudad de México	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55	One Xalapa	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56	Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
57	Fairfield Inn Los Cabos	BCS	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
58	Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
59	Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
60	Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
61	Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			

Hoteles Servicio Completo - Administrados

62	Fiesta Americana Aguascalientes ⁽¹⁾	Aguascalientes	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
63	Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
64	Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
65	Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
66	Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	74	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
67	Camino Real Puebla	Puebla	153	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
68	Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
69	AC by Marriott Querétaro	Querétaro	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
70	AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
Sub Total			1,589			

Hoteles Estancia Prolongada - Administrados

71	Camino Real Hotel & Suites Puebla	Puebla	121	Grupo Real Turismo	CR Hotel & Suites	Estancia Prolongada
72	Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	Campeche	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
73	Fiesta Inn Lofts Monclova	Coahuila	37	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
74	Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe		48	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
75	Fiesta Inn Lofts Querétaro	Querétaro	50	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
Sub Total			376			

Hoteles en Arrendamiento

76	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
77	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
78	Live Aqua Playa del Carmen	Quintana Roo	60	Grupo Posadas	Live Aqua Boutique	Servicio Completo
Sub Total			400			

Total Hoteles en Operación al 31 de Marzo de 2017 **10,812**

⁽¹⁾Incluye componente comercial

⁽²⁾Hotel en proceso de remodelación durante el trimestre

En azul, hoteles no

Información seleccionada trimestral

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

	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>T1 2017</u>	<u>2017 LTM</u>
Ingresos totales	635,322	696,070	770,097	756,891	2,858,380
Ingresos - Hoteles administrados	617,697	674,189	748,388	730,978	2,771,252
% de los ingresos totales	97.2%	96.9%	97.2%	96.6%	97.0%
Contribución hotelera	201,486	221,121	255,440	237,531	915,577
Margen	31.7%	31.8%	33.2%	31.4%	32.0%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	183,861	199,240	234,006	211,617	828,724
Margen	29.8%	29.6%	31.3%	28.9%	29.9%
Net Operating Income ("NOI")	193,383	211,422	247,904	227,090	879,799
Margen	30.4%	30.4%	32.2%	30.0%	30.8%
EBITDA	154,320	172,927	210,749	186,090	724,086
Margen	24.3%	24.8%	27.4%	24.6%	25.3%
Utilidad neta integral consolidada	47,098	59,452	50,247	58,931	215,728
Margen	7.4%	8.5%	6.5%	7.8%	7.5%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	111,617	128,259	155,834	146,603	542,312
FFO / CBFi con derechos económicos	0.2258	0.2595	0.3153	0.2966	1.0972
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	118,926	131,604	150,722	120,855	522,107
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2406	0.2663	0.3049	0.2445	1.0563
Distribución	119,008	134,746	150,485	120,776	525,015
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.2408	0.2726	0.3045	0.2444	1.0622
Deuda Financiera	1,611,333	2,513,600	2,697,030	2,972,933	2,972,933
Deuda neta	1,068,716	1,652,586	2,248,202	2,355,268	2,355,268
Deuda neta / EBITDA LTM	2.0 x	2.8 x	4.2 x	3.3 x	3.3 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	14.1%	20.4%	21.7%	23.5%	23.5%

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 primer trimestre de 2017

FibraHotel inició con 75 hoteles en operación y cerró el trimestre con 78 hoteles en operación gracias a las aperturas de los hoteles Fiesta Inn Puerto Vallarta, Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo y Courtyard by Marriott Vallejo.

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$757 millones:

- Ps. \$602 millones de ingresos por renta de habitaciones (79.5% de los ingresos totales).
- Ps. \$128 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.9% de los ingresos totales).
- Ps. \$25.9 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles⁶ y (ii) locales comerciales (en conjunto 3.4% de los ingresos totales).
- Ps. \$1.5 millones (0.2% de los ingresos totales) provenientes de otros ingresos.

Contra el primer trimestre del año 2016, los ingresos totales incrementaron un 43.2%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de FibraHotel fueron Ps. \$519 millones:

- Ps. \$319 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por la gestión hotelera (61.4% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$119 millones de gastos de habitaciones (23.0% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$81.3 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (15.7% de los costos y gastos generales totales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$238 millones, representando 31.4% de los ingresos totales:

- Ps. \$211 millones correspondieron a los hoteles administrados (el margen fue de 28.9% contra 28.5% para el primer trimestre del año 2016, tomando en cuenta un número mayor de hoteles en periodo de “*ramp-up*” durante el primer trimestre del año 2017).
 - Cabe mencionar que, por una parte, el margen de los hoteles estabilizados es del 29.3% y, por otra parte, los hoteles en periodo de “*ramp-up*” aceleraron su contribución a los resultados de FibraHotel. Los Ps. \$211 millones de contribución hotelera que corresponden a los hoteles administrados se dividen

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 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	8,955,237	2,174,184	1,187,009	12,316,430
% del total	72.7%	17.7%	9.6%	100.0%
Ingresos hoteles administrados	603,999	126,979	0	730,978
% de los ingresos administrados totales	82.6%	17.4%	n.a.	100.0%
Contribución hoteles administrados	176,972	34,645	0	211,617
Margen	29.3%	27.3%	n.a.	28.9%

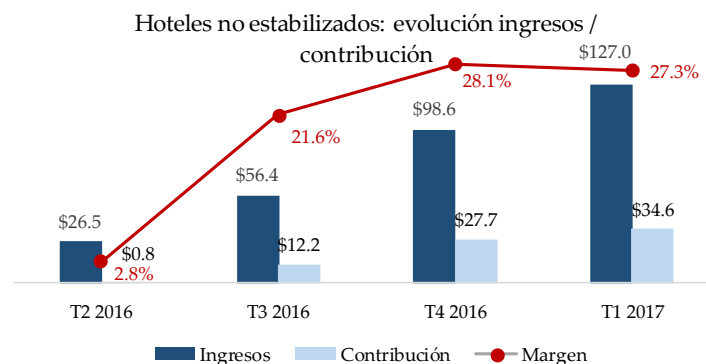
El renglón “Propiedades, mobiliario y equipo de hotel” corresponde a valor del activo no depreciado de los hoteles administrados de FibraHotel, tal cual aparecen en el balance al 31 de Marzo de 2017, excluyendo los tres hoteles arrendados (Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlan y Live Aqua Boutique Playa del Carmen).

- Ps. \$25.9 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%).

Contra el primer trimestre del año 2016, la contribución total incrementó un 43.6%.

Las siguientes tabla y grafica muestran la evolución de los ingresos y de la contribución del portafolio de hoteles administrados no estabilizados durante los últimos trimestres:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>T1 2017</u>
Total de hoteles administrados no estabilizados	4	7	8	11	14
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	4,826	26,520	56,433	98,556	126,979
% de los ingresos de los hoteles administrados		4.3%	8.4%	13.2%	17.4%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	1,281	755	12,189	27,675	34,645
Margen	26.5%	2.8%	21.6%	28.1%	27.3%
% de la contribución de los hoteles administrados	0.9%	0.4%	6.1%	11.8%	16.4%



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 by Marriott Querétaro, Pabellón M, AC by Marriott Guadalajara, Grand Fiesta Americana



Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle. Durante el primer trimestre del año 2017, esos cinco hoteles tuvieron, en conjunto, una tasa de ocupación del 50.0%, una tarifa promedio de Ps. \$2,047 y una tarifa efectiva de Ps. \$1,024, y aportaron Ps. \$25.7 millones a la contribución hotelera (margen del 28.4%). 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. \$139 millones se componen principalmente de: (i) gastos inmobiliarios de Ps. \$10.4 millones; (ii) gastos administrativos de Ps. \$14.6 millones; (iii) la comisión por asesoría de Ps. \$26.4 millones; y (iv) la depreciación del periodo de Ps. \$87.7 millones.

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$98.4 millones, representando 13.0% de los ingresos totales.

Contra el primer trimestre del año 2016, la utilidad de operación incrementó un 63.2%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2017, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$10.2 millones, los cuales corresponden principalmente a los gastos pre operativos de las aperturas realizadas durante los meses anteriores (Ps. \$8.3 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. \$88.2 millones.

Contra el primer trimestre del año 2016, la utilidad de operación ajustada incrementó 57.8%.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$2,355 millones (la deuda total es de Ps. \$2,973 millones).

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$53.7 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 primer trimestre de 2017, aproximadamente el 34.4% de la deuda está relacionado con proyectos en desarrollo y FibraHotel ha capitalizado Ps. \$18.7 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.



Durante el primer trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$33.6 millones), de los cuales (Ps. \$1.5 millones) corresponden a las comisiones por disposición de la línea de crédito de Banorte.

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre del 2017, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps. \$58.9 millones, de los cuales Ps. \$2.0 millones corresponden a ingresos no operativos.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO⁷ de Ps. \$121 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que represento Ps. \$38.9 millones:

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2017	T1 2016	Variación
Utilidad (pérdida) neta consolidada	58,931	57,093	3.2%
(+) Depreciación	87,672	58,017	
Flujo de Efectivo Operativo	146,603	115,111	27.4%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(38,897)	(27,154)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	13,149	4,406	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	120,855	92,363	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 primer trimestre de 2017:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$212 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. \$258 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo de (Ps. \$132 millones), principalmente debido a i) los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo por (Ps. \$119 millones), ii) los gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$20.3 millones) y iii) Ps. \$7.0 millones de intereses financieros.

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



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

- Pagos relacionados con el proyecto Fiesta Inn Buenavista por Ps. \$22.9 millones.
 - Pagos relacionados con el proyecto Aloft Veracruz por Ps. \$20.5 millones.
 - Pagos relacionados con el Fiesta Inn Puerto Vallarta por Ps. \$18.2 millones.
 - Pagos relacionados con el Courtyard Vallejo por Ps. \$12.5 millones.
 - Pagos relacionados con el Fiesta Inn Los Mochis por Ps. \$12.4 millones.
 - Pagos relacionados con el proyecto Fiesta Americana Tlalnepantla por Ps. \$12.0 millones.
 - Pagos relacionados con el Fairfield Inn & Suites Vallejo por Ps. \$9.0 millones.
 - Pagos relacionados con el proyecto Live Aqua San Miguel de Allende por Ps. \$5.2 millones.
 - Pagos relacionados con el One Cuautitlán por Ps. \$4.2 millones.
 - Pagos relacionados con el Fairfield Inn & Suites Nogales por Ps. \$2.6 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$42.5 millones, principalmente relacionado con una disposición de las líneas de crédito por Ps. \$276 millones, el pago de la distribución del cuarto trimestre del año 2016 por (Ps. \$150 millones) y el pago de intereses y gastos de financiamiento por (Ps. \$82.9 millones), de los cuales (Ps. \$27.4 millones) corresponden a los intereses del mes de diciembre del 2016 los cuales se pagaron el 2 de enero de 2017.

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2017 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$769 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$151 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$618 millones contra Ps. \$449 millones al 31 de Diciembre de 2016.
- Una posición de deuda total de Ps. \$2,973 millones. Al 31 de Diciembre de 2016, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$2,697 millones. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de Ps. \$2,204 millones.
- Al cierre del primer trimestre 2017, FibraHotel se encuentra en proceso de negociación con distintas instituciones financieras para contratar nuevos financiamientos.

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



<i>Ps. \$ miles</i>	2016	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	617,665	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	274,109	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	88,718	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	254,838	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	528,947	

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

<i>Ps. \$ millones</i>	1T 2017	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer	174.8	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	120.3	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	149.8	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer	198.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer	339.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	990.1	MXN	TIIE 91d + 200bps	oct-24
Banorte 2	1,000.0	MXN	TIIE 91d + 130bps*	jul-26
Posición de deuda total	2,972.9			

* En Septiembre 2018 el maregn 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	72.3	2.4%
2018	103.2	3.5%
2019	203.5	6.8%
2020	207.6	7.0%
2021	337.0	11.3%
2022 y adelante	2,049.3	68.9%
Total	2,972.9	100.0%

Al 31 de Marzo de 2017, y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE, el 66.4% de la deuda de FibraHotel está cubierta. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ millones</i>	Disposición	Tipo	Strike	Límite
BBVA Bancomer	643.7	Cap Spread	5.0%	9.0%
BBVA Bancomer	339.1	Cap Spread	5.0%	7.0%
Banorte 1	990.1	Cap	6.0%	
No cubierto	1,000.0			



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2017 con un endeudamiento de Ps. \$2,973 millones y con un total de activos de Ps. \$12,630 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 23.5%. 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 Marzo de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.10x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$417 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$296 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$557 millones⁸
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$529 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$151 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$714 millones

⁸ De los Ps. \$1,696 millones por invertir en desarrollos, algunos proyectos son discrecionales por lo que no se incluyen en el cálculo.



Gastos de Capital

Al 31 de Marzo de 2017, 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. \$88.7 millones contra Ps. \$56.3 millones al 31 de Diciembre de 2016.

Durante el primer trimestre de 2017, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel son los siguientes:

- Gastos de capital de mantenimiento operativo: Ps. \$13.6 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 primer trimestre de 2017, FibraHotel invirtió Ps. \$6.7 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. \$76.0 millones se han invertido al 31 de Marzo de 2017 (Ps. \$5.4 millones durante el primer trimestre)



Distribución para el primer trimestre de 2017⁹

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 26 de Abril de 2017 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$121 millones. Esta distribución equivale a 24.44 centavos (Ps. \$0.2444) 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 Enero y el 31 de Marzo de 2017. La distribución será pagada el 12 de mayo 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	0.1157	57.2
Retorno de Capital	0.1287	63.6
Total	0.2444	120.8

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

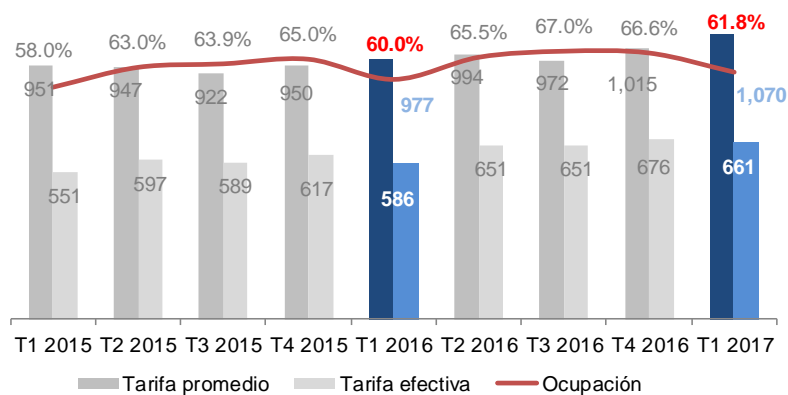
El 25 de Abril de 2017, se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del primer trimestre de 2017, mismo que fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está 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 primer trimestre del año 2017 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 64 hoteles estabilizados del portafolio.



Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (78 hoteles) reportaron lo siguiente durante el primer trimestre de 2017:

- Tasa de ocupación de 59.4%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,129
- Tarifa efectiva de Ps. \$670

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2017:

- Portafolio Estabilizado 2016: incluye 64 hoteles estabilizados en operación al 31 de Marzo de 2017 (los 56 hoteles del Portafolio Total de hoteles estabilizados al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles: Fiesta Inn Villahermosa, One Cuernavaca, One Perisur, Fairfield Inn & Suites Saltillo, Fairfield Inn & Suites Villahermosa, Courtyard Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

	Port. Estabilizado 2017 (64H)			Port. Estabilizado 2017 (64H)	
	T1 2017	T4 2016	T1 2016	2017 LTM	FY 2016
Ocupación	61.8%	66.6%	60.0%	65.2%	64.8%
Tarifa Promedia	1,070	1,015	977	1,011	990
Tarifa Efectiva	661	676	586	660	641



La variación en la **tarifa efectiva** entre el primer trimestre de 2016 y el primer trimestre de 2017 es de +12.8%.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2016 y 2017:

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (78H)		
	1 st trimestre 2016			1 st trimestre 2017			1 st trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	56.3%	\$ 802	\$ 452	59.9%	\$ 890	\$ 533	57.2%	\$ 901	\$ 515
Servicio Selecto	63.0%	\$ 999	\$ 629	63.5%	\$ 1,089	\$ 692	62.3%	\$ 1,092	\$ 680
Servicio Completo	55.4%	\$ 1,234	\$ 684	56.3%	\$ 1,452	\$ 817	53.3%	\$ 1,721	\$ 917
Estancia Prolongada	43.8%	\$ 1,039	\$ 455	58.5%	\$ 935	\$ 546	56.6%	\$ 982	\$ 555
Total	60.0%	\$ 977	\$ 586	61.8%	\$ 1,070	\$ 661	59.4%	\$ 1,129	\$ 670
<i>Contra año anterior</i>				<i>181 bps</i>	<i>9.5%</i>	<i>12.8%</i>			

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2016 y 2017:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (78H)		
	1 st trimestre 2016			1 st trimestre 2017			1 st trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Noroeste	62.7%	\$ 972	\$ 609	60.3%	\$ 1,087	\$ 656	57.6%	\$ 1,067	\$ 614
Noreste	58.8%	\$ 987	\$ 581	62.0%	\$ 1,118	\$ 693	58.8%	\$ 1,355	\$ 797
Centro y Sur	58.3%	\$ 988	\$ 576	61.8%	\$ 1,063	\$ 657	60.0%	\$ 1,068	\$ 641
Oeste	67.2%	\$ 895	\$ 602	65.5%	\$ 961	\$ 629	61.3%	\$ 1,172	\$ 719
Total	60.0%	\$ 977	\$ 586	61.8%	\$ 1,070	\$ 661	59.4%	\$ 1,129	\$ 670
<i>Contra año anterior</i>				<i>181 bps</i>	<i>9.5%</i>	<i>12.8%</i>			

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.



La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (78 hoteles) al 31 de Marzo de 2017 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	28.2%	2,792	25.8%	Centro y Sur	41	52.6%	5,579	51.6%
Servicio Selecto	41	52.6%	5,995	55.4%	Noreste	14	17.9%	1,805	16.7%
Servicio Completo	10	12.8%	1,649	15.3%	Noroeste	17	21.8%	2,476	22.9%
Estancia Prolongada	5	6.4%	376	3.5%	Oeste	6	7.7%	952	8.8%
TOTAL	78	100.0%	10,812	100.0%	TOTAL	78	100.0%	10,812	100.0%

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2017	Cuartos	Cuartos	Ocup.	Ingresos	Tarifa	Tarifa
	Dispo.	Ocup.		Cuartos Ps. \$	promedio	efectiva
Trimestre 1	918,390	541,327	58.9%	\$ 601.8	\$ 1,112	\$ 655
Trimestre 2	-	-	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 3	-	-	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 4	-	-	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -
Total	918,390	541,327	58.9%	\$ 601.8	\$ 1,112	\$ 655

Para efecto de los hoteles generando ingresos cuartos en el año 2017 (hoteles administrados):

- Enero 2017: se suma el hotel Fiesta Inn Puerto Vallarta (apertura).
- Marzo 2017: se suman los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo (aperturas).

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adq.	Número de cuartos al final del periodo					T1 2017
		2012	2013	2014	2015	2016	
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125
2 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166
3 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141
4 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152
5 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155
6 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146
7 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138
8 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143
9 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158
10 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155
11 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160
12 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150
13 Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125
14 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121
15 * Fiesta Inn Monterrey	21/01/2013		161	161	161	161	161
16 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177
17 * Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119
18 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120
19 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145
20 * Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127
21 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123
22 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175
23 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149
24 * Fiesta Inn San Luis Potosi Oriente	21/07/2014			140	140	140	140
25 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139
26 * Fiesta Inn Tlahuepanla	24/06/2013		131	131	131	131	131
27 * Fiesta Inn Torreón	19/12/2012	146	146	146	146	146	146
28 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144
29 Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144
30 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159
31 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119
32 * Real Inn Guadalajara	01/08/2013		197	197	197	197	197
33 * Real Inn Mexicali	01/07/2013		158	158	158	158	158
34 * Real Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155
35 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135
36 * Gamma León (Fussion 5)	22/05/2014			159	159	159	159
37 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140
38 Courtyard Vallejo	24/02/2017						125
39 * Courtyard Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,655
SERVICIO LIMDATOS - ADMINISTRADOS							
40 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126
41 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126
42 * One Coahuila	01/12/2012	126	126	126	126	126	126
43 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125
44 One Cuautitlán	17/11/2016					156	156
45 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119
46 One Durango	29/02/2016					126	126
47 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126
48 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126
49 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66
50 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126
51 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126
52 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126
53 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126
54 * One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132
55 * One Perisur	16/07/2015				144	144	144
56 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134
57 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128
58 Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016					134	134
59 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139
60 Fairfield Inn & Suites Vallejo	24/02/2017						121
61 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134
Subtotal		749	1,259	1,704	2,121	2,671	2,792

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

SERVICIOS COMPLETOS - ADMINISTRADOS

62	* Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192
63	* Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220
64	Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178
65	Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180
66	Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74
67	* Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153
68	* Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229
69	AC by Marriott Antea Querétaro	21/03/2016					175	175
70	AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188
Subtotal			153	153	574	574	1,589	1,589

ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS

71	* Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121
72	* Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015					120	120
73	* Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37
74	Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48
75	* Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50
Subtotal			-	-	208	328	376	376

HOTELES EN ARRENDAMIENTO

76	* Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128
77	* Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212
78	* Live Aqua Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60
Subtotal			340	340	400	400	400	400

NÚMERO DE CUARTOS EN OPERACIÓN

2,467 5,547 7,656 8,507 10,422 10,812

NÚMERO DE HOTELES EN OPERACIÓN

18 39 56 62 75 78

* Portafolio Estabilizado 2017 (64 hoteles estabilizados en operación)

DESARROLLO	Apertura	Número de cuartos al final del periodo						
		2012	2013	T4 2014	T4 2015	T4 2016	T1 2017	
79	Aloft en Veracruz	25 2017				166	166	166
80	Fiesta Inn Buenavista	25 2017					129	129
81	Courtyard Tereo	25 2017			130	130	130	146
82	Fiesta Americana Viaducto 515	TBD				269	255	255
83	Full-Service Villa del Mar Veracruz	TBD					173	173
84	Live Aqua San Miguel de Allende	TBD					134	134
85	Fiesta Americana Tlalnepantla	TBD					224	224
	Hotel de desarrollo abiertos a la fecha de Informe	-	489	899	1,753	1,901	390	-
TOTAL DESARROLLO			489	899	1,883	2,466	1,601	1,227
NÚMERO DE HOTELES EN DESARROLLO			4	8	14	18	10	7
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL			2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,039
NÚMERO DE HOTELES			22	47	70	80	85	85

BALANCE GENERAL

Al 31 de Marzo de 2017 y 2016

(cifras en miles de pesos)

Activos	31/03/2017	31/03/2016
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	617,665	792,673
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	275,868	248,399
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Pagos anticipados	39,138	21,392
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	150,835	205,926
Total del activo circulante	1,083,506	1,268,390
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	10,250,091	7,931,612
Propiedades en desarrollo	1,187,009	2,043,981
Instrumentos derivados	100,770	18,775
Depositos en garantía	2,522	1,703
Impuestos a la utilidad diferidos	6,513	7,303
Total del activo no circulante	11,546,905	10,003,374
Total del Activo	12,630,411	11,271,764
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	96,804	33,882
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	380,865	365,128
Impuestos por pagar	8,355	5,113
Otros	1,898	1,244
Total del pasivo circulante	487,923	405,367
Deuda a largo plazo	2,876,129	1,362,052
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	8,587,150	9,042,449
Resultados acumulados	679,208	461,896
Total del patrimonio de los fideicomitentes	9,266,359	9,504,345
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	12,630,411	11,271,764

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2017 comparado con año anterior

(cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2017</u>	<u>T1 2016</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	601,776	420,318
Alimentos y bebidas	127,646	91,451
Arrendamiento	25,939	18,594
Otros ingresos	1,529	3,151
Ingresos totales	756,891	533,516
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	119,348	79,221
Costos y gastos de alimentos y bebidas	81,305	55,348
Costos y gastos administrativos	318,707	233,559
Total costos y gastos generales	519,360	368,129
Contribución hotelera	237,531	165,387
Gastos inmobiliarios	10,441	8,573
Comisión de Asesoría	26,431	26,093
Gastos administrativos de FibraHotel	14,569	12,398
Depreciación	87,672	58,017
Utilidad de operación	98,418	60,306
Gastos extraordinarios, neto	10,204	4,406
Utilidad de operación ajustada	88,214	55,900
Ingresos no operativos	2,029	1,719
Resultado integral de financiamiento	(33,636)	(2,083)
Utilidad antes de impuestos	56,607	55,537
Impuestos	(2,325)	(1,556)
Utilidad neta integral consolidada	58,931	57,093

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2017 comparado con año anterior

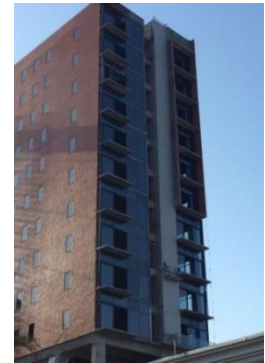
(cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2017</u>	<u>T1 2016</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	58,931	57,093
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(2,325)	(1,556)
Costo por venta de activo fijo	(297)	0
Depreciación	87,672	58,017
(Ingresos)/Gastos por intereses	29,771	1,767
Total	<u>173,752</u>	<u>115,321</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(33,184)	(40,488)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(0)	3,190
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	77,874	82,619
Pagos anticipados	(22,512)	(15,605)
Otros activos	(142)	109
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	61,959	51,462
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	(0)
Impuestos por pagar	702	(1,694)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	258,449	194,913
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	0	0
Portafolio de desarrollo	(119,098)	(126,366)
Adquisición de otros activos	(20,344)	(49,661)
Venta de activos	297	125
Intereses cobrados	7,041	2,314
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(132,104)	(173,588)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(150,485)	(117,644)
Emisión de deuda	275,903	543,467
Intereses pagados y gastos financieros	(82,926)	(17,457)
Emisión de CBFIs	0	0
Gastos de Emisión	0	0
Otros	0	(13,842)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	42,492	394,524
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	168,837	415,849
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	448,828	376,824
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	617,665	792,673

Propiedades en desarrollo actualmente en construcción (al 26 de Abril de 2017):

Aloft Veracruz:

El hotel tiene la estructura y fachadas casi terminadas y se encuentra en proceso de tablaroca, instalaciones y acabados.



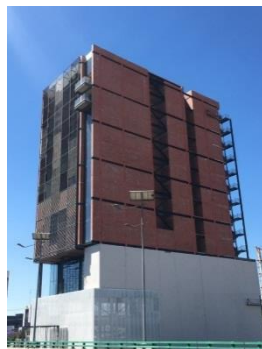
Fiesta Inn Buenavista:

El hotel tiene estructura terminada, fachadas y albañilerías al 70% y se encuentra en proceso de tablaroca e inicio de instalaciones.





Courtyard Tereo:

El hotel se encuentra en con la estructura y fachadas terminadas e iniciando tablaroca e instalaciones.





Invitación a la llamada de resultados:



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

México D.F. el 11 de abril 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 primer trimestre de 2017.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T17 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	Miércoles 26 de abril de 2017 al cierre del mercado
CONFERENCIA TELEFONICA	Jueves 27 de abril 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#: 10325

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. 483-Plaz. 7, Col. Cruz Manca CP 05349, 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 CBFIs, 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