



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

México D.F. al 18 de Octubre de 2017 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados y la distribución del tercer 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 3^{er} trimestre de 2017

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con **86 hoteles y 12,219 cuartos, incluyendo 79 hoteles en operación (10,980 cuartos) y 7 hoteles en desarrollo (1,239 cuartos).**
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 64 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,010**, representando un **incremento de 3.9%** contra el tercer trimestre de 2016, la tasa de ocupación fue de **68.1%**, representando un **incremento de 110pb** contra el tercer trimestre de 2016 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$688**, representando un **incremento de 5.6%** contra el tercer trimestre de 2016.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (79 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,067** la tasa de ocupación fue **66.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$714**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **11.9%** contra el tercer trimestre del año 2016 donde el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 72 hoteles.
- Con base en el Portafolio no estabilizado de FibraHotel (15 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,335**, la tasa de ocupación fue de **61.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$826**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$878 millones**.
- La contribución hotelera² del trimestre ascendió a **Ps. \$270 millones** con un margen de **30.7%**.
- El flujo de operación ajustado (“*AFFO*”)³ del trimestre ascendió a **Ps. \$142 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$142 millones** equivalente **17.28 centavos (Ps. \$0.1728)** por CBFi⁴.
- Al 30 de Septiembre de 2017, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$4,365 millones**, (**Ps. \$4,456 millones** incluyendo el acreditamiento del IVA, y **Ps. \$4,961 millones** incluyendo los recursos de la sobreasignación) y un endeudamiento de **Ps. \$3,190 millones**. Al 30 de Septiembre de 2017, FibraHotel tiene un exceso de caja de **Ps. \$1,266 millones**, incluyendo el IVA por acreditar y **Ps. \$1,771 millones** incluyendo la sobreasignación.
- Al 30 de Septiembre de 2017, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,984 millones**.

¹ Incluye los 56 hoteles estabilizados portafolio de FibraHotel al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles que tienen más de un año fiscal completo de operación en el portafolio: 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.

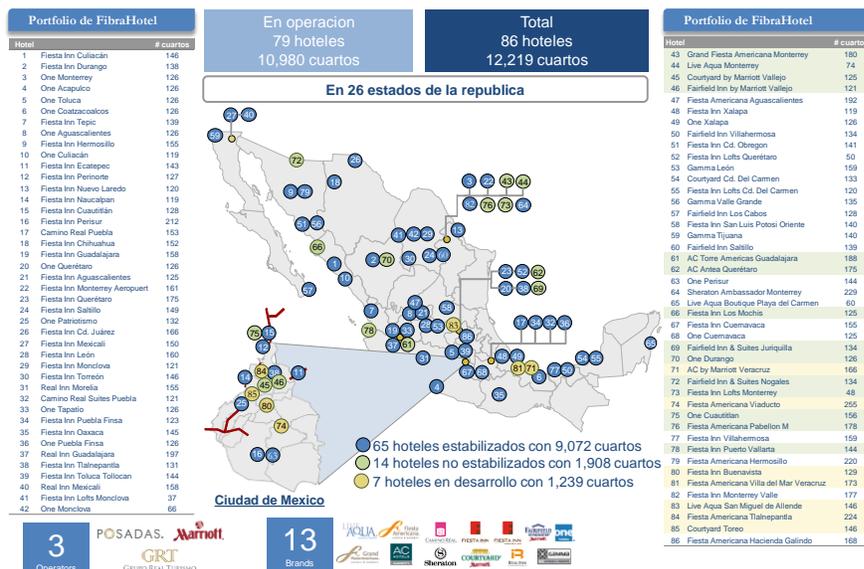
³ *AFFO*, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. *AFFO* no es una cifra IFRS.

⁴ Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de Septiembre de 2017 excluyendo los CBFIs emitidos a cambio del Portafolio de Aportación en Desarrollo que no tienen derecho a recibir distribuciones hasta que el hotel esté operando (un total de 821'946,083 correspondiendo a 494'273,561 certificados con derechos económicos al 30 de Junio de 2017 más 327'672,555 CBFIs emitidos durante el mes de Septiembre de 2017).



“Los últimos meses han sido estratégicamente claves para FibraHotel al continuar la definición y ejecución de nuestra estrategia de ser la compañía hotelera líder en México. Durante el trimestre acordamos la adquisición del hotel Fiesta Americana Cancún, un hotel irremplazable con 507 cuartos de cinco estrellas all-inclusive en una ubicación única en la mejor playa de la zona hotelera de Cancún. Este hotel es nuestro primer resort en playa y diversifica aún más nuestros ingresos con un activo generador de dólares, diferentes generadores de demanda y reduce la temporalidad de nuestros resultados durante el año. Implementamos un programa de emisor recurrente de capital de Ps. \$10 billones y colocamos la primera emisión de ~330 millones de CBFIs por Ps. \$4.5 billones en septiembre. Este programa y la capitalización mejoran nuestra posición competitiva y fondean nuestra estrategia de crecimiento de corto plazo incluyendo los cuatro hoteles de servicio completo en proceso de desarrollo. Al mismo tiempo, la transacción nos ayuda a tener una sólida posición financiera y nos ayuda a participar en oportunidades disponibles en el mercado. Tuvimos una colocación exitosa con un libro significativamente sobresuscrito de inversionistas existentes y nuevos, así como una sana mezcla entre inversionistas locales e internacionales. Esta colocación va a tener un impacto temporal en nuestras distribuciones durante el resto de 2017 ya que tenemos una base de CBFIs más alta mientras que la adquisición se espera cerrar a principios de 2018, aun cuando no se cobrará la comisión por asesoría adicional en este periodo. Desde el punto de vista operativo los resultados trimestrales fueron impactados por una serie de fenómenos naturales incluyendo los terremotos del 7 y 19 de septiembre, así como varios huracanes e inundaciones que llevaron a cancelación de eventos, conferencias y viajes de negocios planeados. En el sector hotelero en general vimos una desaceleración en la demanda hotelera, especialmente en septiembre lo cual se refleja en el crecimiento de la tarifa efectiva de nuestras propiedades comparables de 5.6% año con año lo cual continua siendo mayor a inflación pero menor a lo que veníamos viendo el resto del año. Esto a su vez creo una compresión en márgenes ya que tuvimos más cuartos ocupados en el trimestre en conjunto con un incremento en costos de energéticos y gastos relacionados con el terremoto y las cancelaciones. El impacto del terremoto ha continuado en Octubre pero fue un evento no recurrente y estamos enfocados en regresar el portafolio a su potencial de eficiencia operativa. Finalmente e incluyendo los impactos mencionados así como la dilución relacionada con la colocación, la distribución del trimestre va a ser 17.28 centavos por CBFi.”, comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 18 de octubre de 2017



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



Información Adicional del Portafolio

- El 15 de agosto de 2017 FibraHotel anuncio la firma de un acuerdo para la futura adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún un resort *all-inclusive* con 507 cuartos por un precio de Ps. \$2,892 millones en una transacción de venta y posterior arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Se continúa avanzando en las condiciones precedentes y se espera el cierre de la transacción a principios del 2018.
 - Como parte del acuerdo FibraHotel y Grupo Posadas harán una inversión adicional cada uno de Ps. \$60 millones para la remodelación de áreas públicas durante 2017 y 2018 sin cerrar el hotel. El total de la inversión en remodelación, incluyendo la reciente remodelación de cuartos que llevó a cabo Grupo Posadas será más de Ps. \$400 millones.
 - El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún es un hotel emblemático de cinco estrellas que se encuentra ubicado en el corazón de la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo, con más de 200 metros de frente de playa y en un terreno de más de 40,000m². El hotel cuenta con una amplia gama de atractivos incluyendo 15 centros de consumo con cinco restaurantes de especialidades, cinco bares, spa, más de 1,100 m² de área rentable para conferencias y eventos, club de niños, entre otros. Este resort genera gran parte de sus ingresos en dólares y a la fecha opera bajo la modalidad de todo incluido, en la cual los clientes tienen el derecho al alojamiento, así como al consumo de alimentos, bebidas y propinas entre otros, por una tarifa fija.
 - Cancún es el mercado hotelero más grande en México con más de 68,000 cuartos de hotel en 2016 de los cuales más del ~70% opera bajo la modalidad todo incluido. Durante 2016, más de diez millones de pasajeros arribaron a Cancún, de los cuales más de siete millones fueron internacionales.
 - La adquisición de este hotel de playa bajo el modelo todo incluido representa la primera adquisición grande de FibraHotel bajo el segmento de resorts, lo cual creemos podría ofrecer una oportunidad de crecimiento adicional para la compañía en el futuro. Este segmento está en línea con la visión de FibraHotel de ser el propietario de hoteles líder en México en todos los segmentos, y el hecho de que estos hoteles generalmente reciben una gran parte de sus ingresos en dólares, pudiera ayuda a diversificar los ingresos de FibraHotel.
- Impacto de terremotos y eventos naturales en el trimestre – Durante el mes de Septiembre, Mexico sufrió dos sismos de magnitud importantes así como varios huracanes que impactaron al portafolio de la siguiente manera: (i) no hubo impacto material de asociados o huéspedes, (ii) existieron algunos daños materiales no estructurales en algunos hoteles, (iii) 78 de 79 hoteles se encuentran en operación y se espera la reapertura del hotel remanente en los próximos meses, (iv) se procesara la reclamación de seguros por daños materiales y pérdidas consecuenciales en donde apliquen, y (v) estos eventos causaron disminución en la demanda de cuartos hoteleros



así como la cancelación reservaciones y eventos programados durante los meses de Septiembre y Octubre.

Oferta Pública de Ps. \$4,505 millones.

El 14 de septiembre de 2017 FibraHotel termino su tercera Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América colocando un total 327'672,522 CBFIs a un precio de Ps. \$13.75 por CBFI, o Ps. \$4'505,497,177.50 en total. Los recursos netos de esta colocación se destinarán para (i) la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (ii) el fondeo de otras inversiones hoteleras en proceso, (iii) reducción temporal de deuda y (iv) otros usos corporativos, entre otros. Derivado de lo anterior, a la fecha, FibraHotel, tiene un total de 827'074,288 CBFIs en circulación, de los cuales 821'946,083 CBFIs tienen derechos económicos⁵.

Portafolio de desarrollo

Al 30 de septiembre de 2017, FibraHotel tenía 7 hoteles en diferentes etapas de desarrollo más otros proyectos por ser anunciados. Los hoteles anunciados representan 1,239 cuartos y una inversión total de ~Ps. \$3,000 millones de pesos, del cual al 30 de Septiembre de 2017 hemos invertido ~Ps. \$1,064 millones de pesos. Los hoteles están principalmente ubicados en proyectos de usos mixtos y enfocados en hoteles de servicio completo. Adicionalmente, FibraHotel tiene ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos por ser anunciados con un costo histórico de ~Ps. \$204 millones de pesos. En total a la fecha tenemos invertido Ps. \$1,268 millones en desarrollos.

	Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversion para FibraHotel (Ps. \$ millones)		
					Total*	Invertido a Septiembre 30	Remanente
1	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	2017	129	200.0	189.9	10.1
2	AC by Marriott Veracruz	Veracruz	2017	166	250.0	245.2	4.8
3	Courtyard Tereo	Ciudad de México	2017	146	245.0	175.7	69.3
4	Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	2018	224	540.0	116.1	423.9
5	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	2018	146	700.0	186.8	513.2
6	Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	Ciudad de México	2019	255	650.0	109.1	540.9
7	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	2019	173	432.0	40.9	391.1
	Otros incluyendo GICSA	Varios				204.1	
	Total			1,239	3,017.0	1,267.9	1,953.2

*El presupuesto del Fiesta Inn Buenavista incluye gastos adicionales por el terremoto los cuales se esperan recuperar por el seguro correspondiente

**Presupuesto incluye los CBFIs restringidos que tendran derechos economicos cuando abra el hotel al publico

- *Fiesta Inn Buenavista:* El Fiesta Inn contará con 129 cuartos de servicio selecto estará ubicado dentro del centro comercial Fórum Buenavista de GICSA y será operado por Grupo Posadas. El hotel sufrió algunos daños por el sismo del 19 de septiembre que se

⁵ Al 30 de septiembre de 2017, FibraHotel tiene 6'872,932 CBFIs en tesorería, consecuencia del ejercicio de la opción de sobreasignación de la emisión de CBFIs llevada a cabo el 19 de septiembre de 2017, dichos CBFIs en tesorería no cuentan con derechos económicos ni corporativos y podrán ser utilizados con posterioridad.



encuentran en reparación por lo que su apertura se estima durante noviembre de 2017. El hotel se encuentra en reparación de daños y terminando de acabados y equipamiento.

- *AC by Marriott Veracruz*: El hotel ubicado en Boca del Rio Veracruz contará con 166 cuartos y será operado por Marriott International. El hotel se encuentra terminando equipamiento y en pre-operación. Se estima la apertura en noviembre del 2017.
- *Courtyard Tereo*: El Courtyard en la zona de Tereo en la Ciudad de México contará con 146 cuartos de servicio selecto y será operado por Marriott International. El hotel se encuentra con la estructura y fachadas terminadas y está terminando el proceso de tablaroca e instalaciones. Se estima la apertura en diciembre del 2017.
- *Fiesta Americana Tlalnepantla*: El hotel Fiesta Americana Tlalnepantla ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepantla en la Ciudad de México contará con 224 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El hotel se encuentra en la etapa de estructura del hotel. Se estima la apertura del hotel a finales del año 2018.
- *Live Aqua San Miguel de Allende*: El hotel Live Aqua San Miguel de Allende contará con 146 cuartos de lujo, estará ubicado en el centro histórico de San Miguel de Allende y será operado por Grupo Posadas. El hotel se encuentra en etapa de estructura y albañilerías y se estima la apertura a finales de 2018.
- *Fiesta Americana Viaducto Via 515*: El hotel Fiesta Americana Viaducto ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Via 515 en la Ciudad de Mexico contará con 255 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está en proceso de cimentación y se estima la apertura del hotel en el año 2019.
- *Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz*: El hotel Fiesta Americana Veracruz estará ubicado en el complejo de usos mixtos Villa del Mar de Artha Capital. El hotel contará con 173 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está en proceso de estructura y actualmente se estima la apertura del hotel a finales del 2019.

Portafolio ilustrativo de hoteles en proceso de estabilización de servicios completos

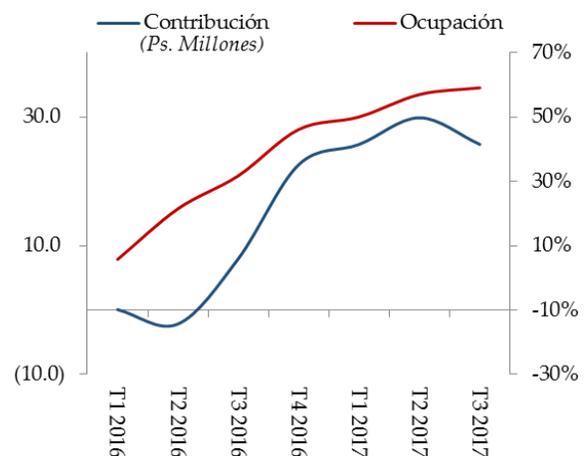
Como parte de su proceso de inversión, FibraHotel ha agregado un importante número de hoteles desarrollados en los últimos años. Estos hoteles se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a los resultados del trimestre todavía no demuestran su potencial de generación de flujo de efectivo. En este sentido seleccionamos una muestra de los cinco hoteles más importantes en términos de inversión para FibraHotel y que han sido abiertos durante 2016 para mostrar de manera ilustrativa la tendencia de indicadores operativos y financieros. Este portafolio ilustrativo es solo es una parte de los hoteles en proceso de estabilización que en total representan Ps. \$2,953 millones de inversión, o 24% 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 11 y 12 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 más de Ps. \$1,500 millones invertidos o más del 13% de las propiedades de FibraHotel.

Portafolio ilustrativo de hoteles de servicio completo en proceso de estabilización

Hotel	Fecha de apertura	Cuartos	Operador
AC by Marriott Antea Queretaro	Marzo 2016	175	Marriott
Fiesta Americana Pabellon M	Abril 2016	178	Posadas
AC by Marriott Guadalajara	Junio 2016	188	Marriott
Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Junio 2016	180	Posadas
Live Aqua Monterrey Valle	Junio 2016	74	Posadas
Sub-total Portafolio		795	

Resultados: Durante el tercer trimestre de 2017 los hoteles del portafolio en proceso de estabilización de servicios completos tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 59.1%, una tarifa promedio de Ps. \$1,796, una tarifa efectiva de Ps. \$1,061 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 (9.5% de la contribución hotelera del trimestre), pero el margen alcanzó 26.2%.





Portafolio de FibrHotel al 30 de Septiembre 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	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 Tolloccan	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	155	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
34 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	158	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⁾	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
63	Fiesta Americana Hacienda Galindo ⁽²⁾	Querétaro	168	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			1,757			

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	Nuevo León	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 30 de Septiembre de 2017 **10,980**

⁽¹⁾ Incluye componente comercial

En azul, hoteles no estabilizados

⁽²⁾ Incluye hoteles en remodelación

Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos trimestres⁶:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	<u>T4 2016</u>	<u>T1 2017</u>	<u>T2 2017</u>	<u>T3 2017</u>	<u>T3 2017 LTM</u>
Ingresos totales	770,097	756,891	865,482	878,189	3,270,659
Ingresos - Hoteles administrados	748,388	730,978	842,472	857,104	3,178,943
% de los ingresos totales	97.2%	96.6%	97.3%	97.6%	97.2%
Contribución hotelera	255,440	237,531	301,836	269,992	1,064,799
Margen	33.2%	31.4%	34.9%	30.7%	32.6%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	234,006	211,617	278,826	249,008	973,457
Margen	31.3%	28.9%	33.1%	29.1%	30.6%
Net Operating Income ("NOI")	247,904	227,090	291,334	258,144	1,024,472
Margen	32.2%	30.0%	33.7%	29.4%	31.3%
EBITDA Ajustado	210,749	186,090	250,968	217,526	865,332
Margen	27.4%	24.6%	29.0%	24.8%	26.5%
Utilidad neta integral consolidada	50,247	58,931	110,279	89,619	309,076
Margen	6.5%	7.8%	12.7%	10.2%	9.4%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	155,834	146,603	202,601	183,100	688,138
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3153	0.2966	0.4099	0.2228	1.2445
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	150,722	120,855	171,979	142,076	585,632
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.3049	0.2445	0.3479	0.1729	1.0702
Distribución	150,485	120,776	171,900	141,995	585,156
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.3045	0.2444	0.3478	0.1728	1.0693
Deuda Financiera	2,697,030	2,972,933	3,094,075	3,190,144	3,190,144
Deuda neta	2,248,202	2,355,268	2,570,790	(1,175,348)	(1,175,348)
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.4 x	3.3 x	3.1 x	(1.4x)	(1.4x)
Ratio de apalancamiento ("LTV")	21.7%	23.5%	24.3%	19.1%	19.1%

⁶ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA Ajustado, el Flujo de Efectivo Operativo y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS.



Resultados del tercer trimestre de 2017

FibraHotel inició el trimestre con 78 hoteles en operación y lo terminó con 79, debido a la incorporación del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo.

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$878 millones:

- Ps. \$684 millones de ingresos por renta de habitaciones (77.8% de los ingresos totales).
- Ps. \$167 millones de ingresos por alimentos y bebidas (19.0% de los ingresos totales).
- Ps. \$21.0 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles⁷ y (ii) locales comerciales (en conjunto 2.4% de los ingresos totales).
- Ps. \$7.0 millones (0.8% de los ingresos totales) provenientes de otros ingresos.

Contra el tercer trimestre del año 2016, los ingresos totales incrementaron un 26.2%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de FibraHotel fueron Ps. \$608 millones:

- Ps. \$363 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por la gestión hotelera (59.7% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$141 millones de gastos de habitaciones (23.2% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$104 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.1% de los costos y gastos generales totales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$270 millones, representando 30.7% de los ingresos totales:

- Ps. \$249 millones correspondieron a los hoteles administrados (el margen fue de 29.1% contra 29.6% para el tercer trimestre del año 2016, tomando en cuenta un número mayor de hoteles en periodo de “*ramp-up*” durante el tercer trimestre del año 2017).
 - Cabe mencionar que, por una parte, el margen de los hoteles estabilizados es del 29.2% y, por otra parte, los hoteles en periodo de “*ramp-up*” alcanzaron un margen del 28.6%. Los Ps. \$249 millones de contribución hotelera que corresponden a los hoteles administrados se dividen de la siguiente manera entre hoteles estabilizados y hoteles en periodo de “*ramp-up*”:

⁷ Los hoteles arrendados para el trimestre son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

Ps. \$ miles	Estabilizados	Ramp-up	Desarrollo	Total
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel	8,060,065	2,952,679	1,267,878	12,280,622
% del total	65.6%	24.0%	10.3%	100.0%
Ingresos hoteles administrados	660,718	196,387	-	857,104
% de los ingresos administrados totales	77.1%	22.9%	n.a.	100.0%
Contribución hoteles administrados	192,737	56,171	-	248,908
Margen	29.2%	28.6%	n.a.	29.0%

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 30 de Septiembre de 2017, excluyendo los tres hoteles arrendados (Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen).

- Ps. \$20.1 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%).

Contra el tercer trimestre del año 2016, la contribución total incrementó un 22.1%.

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:

Ps. \$ miles	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Total de hoteles administrados no estabilizados	8	11	14	14	15
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	56,433	98,556	126,979	153,376	196,387
% de los ingresos de los hoteles administrados	8.4%	13.2%	17.4%	18.2%	22.9%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	12,189	27,675	34,645	46,833	56,171
Margen	21.6%	28.1%	27.3%	30.5%	28.6%
% de la contribución de los hoteles administrados	6.1%	11.8%	16.4%	16.8%	22.6%



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. Durante el tercer trimestre del año 2017, esos cinco hoteles tuvieron, en conjunto, una tasa de ocupación del 59.1%, una tarifa promedio de Ps. \$1,796, una tarifa efectiva de Ps. \$1,061, y aportaron Ps. \$25.7 millones a la contribución hotelera (margen del 26.2%). 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. \$146 millones se componen principalmente de: (i) gastos inmobiliarios de Ps. \$11.8 millones; (ii) gastos administrativos de Ps. \$13.9 millones; (iii) la comisión por asesoría de Ps. \$26.7 millones; y (iv) la depreciación del periodo de Ps. \$93.4 millones. Cabe mencionar, que en cuanto a la comisión por asesoría, recibimos una nota de crédito por Ps. \$3.2 millones del asesor en base a su compromiso de cobrar esta comisión adicional hasta que se cierre la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$124 millones, representando 14.1% de los ingresos totales.

Contra el tercer trimestre del año 2016, la utilidad de operación incrementó un 19.1%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2017, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$4.4 millones, los cuales corresponden principalmente a los gastos pre operativos (Ps. \$2.6 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. \$120 millones.

Contra el tercer trimestre del año 2016, la utilidad de operación ajustada incrementó 70.9%.

Resultado integral de financiamiento

Tomando en cuenta los recursos netos obtenidos de la emisión subsecuente de CBFIs de septiembre, aproximadamente Ps. \$3,835 millones de pesos⁸, FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de (Ps. \$1,175 millones) y la deuda total era de Ps. \$3,190 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$75.9 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 tercer trimestre de 2017, aproximadamente el 31.9% 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.

⁸ El 19 de septiembre, FibraHotel recibió Ps. \$4,000 millones, correspondiendo a los 290'909,091 CBFIs de la oferta base y el 2 de octubre, FibraHotel recibió Ps. \$505 millones, correspondiendo a los 36'763,431 CBFIs de la opción de sobreasignación.



Durante el tercer trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$32.4 millones).

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre del 2017, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps. \$89.6 millones.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO⁹ de Ps. \$142 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$43.1 millones:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2016</u>	<u>T3 2017</u>	<u>Variación</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	59,452	89,619	50.7%
(+) Depreciación	68,807	93,482	
Flujo de Efectivo Operativo	128,259	183,100	42.8%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(35,300)	(43,107)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	38,645	2,083	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	131,604	142,076	8.0%

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 tercer trimestre de 2017:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$284 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. \$339 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$221 millones), principalmente debido a i) los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo por (Ps. \$173 millones), ii) los gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$69.3 millones) y iii) Ps. \$21 millones de intereses financieros.

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

- Pagos relacionados con el proyecto Courtyard Tereo por Ps. \$48.0 millones.

⁹ El Flujo de Efectivo Operativo y el flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son métricas IFRS.

- Pagos relacionados con el proyecto AC Veracruz por Ps. \$41.6 millones.
- Pagos relacionados con el proyecto Fiesta Inn Buenavista por Ps. \$33.1 millones.
- Pagos relacionados con el proyecto Live Aqua San Miguel de Allende por Ps. \$26.3 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos por Ps. \$13.5 millones.
- Pagos relacionados con el proyecto Fiesta Americana Tlalnepantla por Ps. \$8.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$3,724 millones, principalmente relacionado con:
 - La emisión de CBFIs por Ps. \$4,000 millones (la sobreasignación por Ps. 505 millones adicionales se recibió en Octubre 2, 2017)
 - La disposición de parte de la segunda línea de crédito de BBVA Bancomer por Ps. \$253 millones
 - El pago de los gastos relacionados con la emisión por (Ps. \$165 millones)
 - El pago de capital de la deuda por (Ps. 157 millones), principalmente pago de la línea de crédito revolvente de Sabadell (Ps. \$145 millones)
 - El pago de los intereses capitalizados por (Ps. \$23.3 millones)

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$4,456 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$90.6 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$4,365 millones contra Ps. \$523 millones al 30 de Junio de 2017. Incluyendo los Ps. \$505 millones recibidos el 2 de Octubre de 2017 de la sobreasignación, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar sería de Ps. \$4,961 millones
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,190 millones. Al 30 de Junio de 2017, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,094 millones. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de (Ps. \$1,266 millones.) La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de (Ps. \$1,771 millones.)
- Aproximadamente Ps. \$457 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>	T3 2017	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	4,365,492	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	306,176	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	105,411	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	3,953,906	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	4,260,081	



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

<i>Ps. \$ millones</i>	T3 2017	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	169.4	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	116.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	145.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	192.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer 1	329.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	983.9	MXN	TIIE 91d + 200bps	oct-24
Banorte 2	1,000.0	MXN	TIIE 91d + 130bps*	jul-26
BBVA Bancomer 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jun-20
Posición de deuda total	3,190.1			

* 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 (millones de pesos):

Años	Amortización	%
2017	36.5	1.1%
2018	103.2	3.2%
2019	203.5	6.4%
2020	244.4	7.7%
2021	356.8	11.2%
2022 y adelante	2,245.6	70.4%
Total	3,190.1	100.0%

Al 30 de Septiembre 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 68.7% de la deuda de FibraHotel está cubierta. Esos productos, de vencimiento hasta cuatro años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ millones</i>	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA Bancomer 1	624.2	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	329.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	983.9	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA Bancomer 2	252.9	Cap		8.0%	
No cubierto	1,000.0				



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con un endeudamiento de Ps. \$3,190 millones y con un total de activos de Ps. \$16,700 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 19.1%. 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*

Al 30 de Septiembre de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.5x. 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. Las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$410 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$317 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$1,522 millones
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$4,260 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$90.6 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$727 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$457 millones

Gastos de Capital

Al 30 de Septiembre 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. \$105.4 millones contra Ps. \$98.2 millones al 30 de Junio de 2017.

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



- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$36.0 millones.
- Los gastos relacionados con la remodelación del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo: remodelación de (i) habitaciones y (ii) áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$130.2 millones, de los cuales Ps. \$30.8 millones se han invertido al 30 de Septiembre de 2017 (Ps. \$29.7 millones durante el tercer trimestre).

Distribución para el tercer trimestre de 2017¹⁰

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 17 de Octubre de 2017 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$142 millones. Esta distribución equivale a 17.28 centavos (Ps. \$0.1728) 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 Julio y el 30 de Septiembre de 2017. La distribución será pagada el 3 de Noviembre de 2017.

El pago de la distribución se desglosa como sigue¹¹:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	Ps. \$	Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	0.0479	39.4
Retorno de Capital	0.1249	102.6
Total	0.1728	142.0

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

Gobierno Corporativo

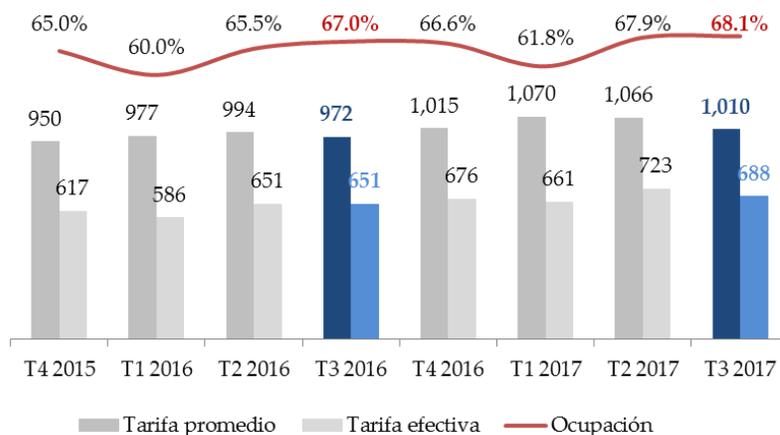
El 17 de Octubre de 2017, se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del tercer trimestre de 2017, mismo que fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

¹⁰ Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución

¹¹ 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 (827'074,288 – 5,128,205 = 821'943,083)

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2015 al tercer 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 (79 hoteles) reportaron lo siguiente durante el tercer trimestre de 2017:

- Tasa de ocupación de 66.9%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,067
- Tarifa efectiva de Ps. \$714

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

- Portafolio Estabilizado 2016: incluye 64 hoteles estabilizados en operación al 30 de Septiembre de 2017 (los 56 hoteles del Portafolio Total de hoteles estabilizados al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles que tienen más de un año fiscal completo en operación: 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)	
	T3 2017	T3 2016	T2 2017	2017 LTM	FY 2016
Ocupación	68.1%	67.0%	67.9%	66.1%	64.8%
Tarifa Promedia	1,010	972	1,066	1,039	990
Tarifa Efectiva	688	651	723	687	641

La variación en la **tarifa efectiva**:

- entre el tercer trimestre de 2016 y el tercer trimestre de 2017 es de +5.6%.
- entre los primeros nueve meses de 2016 y los primeros nueve meses de 2017 es de +9.7%.

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

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (79H)		
	3er trimestre 2016			3er trimestre 2017			3er trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	61.4%	\$ 778	\$ 477	64.3%	\$ 814	\$ 523	64.5%	\$ 840	\$ 541
Servicio Selecto	70.6%	\$ 1,004	\$ 709	71.0%	\$ 1,042	\$ 740	70.1%	\$ 1,049	\$ 736
Servicio Completo	59.9%	\$ 1,227	\$ 735	61.5%	\$ 1,304	\$ 802	61.0%	\$ 1,516	\$ 925
Estancia Prolongada	60.6%	\$ 942	\$ 571	60.7%	\$ 936	\$ 568	63.1%	\$ 998	\$ 630
Total	67.0%	\$ 972	\$ 651	68.1%	\$ 1,010	\$ 688	66.9%	\$ 1,067	\$ 714
<i>Contra año anterior</i>				<i>110 pb</i>	<i>3.9%</i>	<i>5.6%</i>			

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹² para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el tercer trimestre de los años 2016 y 2017:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (79H)		
	3er trimestre 2016			3er trimestre 2017			3er trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	71.7%	\$ 1,027	\$ 737	75.4%	\$ 1,081	\$ 816	72.2%	\$ 1,126	\$ 813
Noreste	67.5%	\$ 1,020	\$ 688	70.9%	\$ 1,036	\$ 734	68.0%	\$ 1,246	\$ 847
Noroeste	64.4%	\$ 926	\$ 596	65.3%	\$ 987	\$ 644	64.8%	\$ 980	\$ 635
Oeste	72.7%	\$ 879	\$ 639	70.4%	\$ 959	\$ 675	68.2%	\$ 1,069	\$ 729
Sur	60.2%	\$ 900	\$ 542	62.3%	\$ 906	\$ 565	62.3%	\$ 906	\$ 565
Zona Metropolitana	75.6%	\$ 1,102	\$ 833	71.6%	\$ 1,146	\$ 821	69.0%	\$ 1,114	\$ 768
Total	67.0%	\$ 972	\$ 651	68.1%	\$ 1,010	\$ 688	66.9%	\$ 1,067	\$ 714
<i>Contra año anterior</i>				<i>110 pb</i>	<i>3.9%</i>	<i>5.6%</i>			

¹² Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. Zona Metropolitana corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (79 hoteles) al 30 de Septiembre de 2017 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	27.8%	2,792	25.4%	Bajío	12	15.2%	1,730	15.8%
Servicio Selecto	41	51.9%	5,995	54.6%	Noreste	15	19.0%	1,951	17.8%
Servicio Completo	11	13.9%	1,817	16.5%	Noroeste	16	20.3%	2,333	21.2%
Estancia Prolongada	5	6.3%	376	3.4%	Oeste	7	8.9%	1,107	10.1%
TOTAL	79	100.0%	10,980	100.0%	Sur	18	22.8%	2,321	21.1%
					Zona Metropolitana	11	13.9%	1,538	14.0%
					TOTAL	79	100.0%	10,980	100.0%

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2017	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	918,390	541,327	58.9%	\$ 601.8	\$ 1,112	\$ 655
Trimestre 2	947,492	618,254	65.3%	\$ 682.6	\$ 1,104	\$ 720
Trimestre 3	973,360	647,479	66.5%	\$ 683.6	\$ 1,056	\$ 702
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	2,839,242	1,807,060	63.6%	\$ 1,968.0	\$ 1,089	\$ 693

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

		Número de Cuartos al final del periodo								% de cuartos	
		Acquisition Date	T4 2012	T4 2013	T4 2014	T4 2015	T4 2016	T1 2017	T2 2017		T3 2017
FIESTA INN / GAMMA - ADMINISTRADOS											
1	* Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	1.1%
2	* Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	1.5%
3	* Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	1.3%
4	* Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152	1.4%
5	* Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	1.4%
6	* Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	1.3%
7	* Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	1.3%
8	* Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	1.3%
9	* Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	1.4%
10	* Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	1.4%
11	* Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	1.5%
12	* Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	1.4%
13	Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125	125	125	1.1%
14	* Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	1.1%
15	* Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	1.5%
16	* Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177	177	177	1.6%
17	* Fiesta Inn Naulcapan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	1.1%
18	* Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	1.1%
19	* Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	1.3%
20	* Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	1.2%
21	* Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	1.1%
22	Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	1.3%
23	* Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	1.6%
24	* Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	1.4%
25	* Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	1.3%
26	* Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	1.3%
27	* Fiesta Inn Tlalneantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	1.2%
28	* Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	1.3%
29	* Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	1.3%
30	* Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	1.4%
31	* Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	1.1%
32	* Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	1.2%
33	* Gamma León (Fussion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	1.4%
34	* Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	1.3%
Subtotal			1,225	3,285	4,260	4,441	4,743	4,887	4,887	4,887	44.5%
REAL INN - ADMINISTRADOS											
35	* Real Inn Guadalajara	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	1.8%
36	* Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	1.4%
37	* Real Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	1.4%
Subtotal			-	510	4.6%						
ONE - ADMINISTRADOS											
38	* One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
39	* One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
40	* One Coatzacoalcos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
41	* One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	1.1%
42	One Cautitlan	17/11/2016					156	156	156	156	1.4%
43	One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	1.1%
44	* One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	1.1%
45	* One Guadalajara Tapatío	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	1.1%
46	* One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	1.1%
47	* One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	0.6%
48	* One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
49	* One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	1.1%
50	* One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	1.1%
51	* One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
52	* One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	1.2%
53	* One Perisur	16/07/2015				144	144	144	144	144	1.3%
Subtotal			749	1,259	1,576	1,720	2,002	2,002	2,002	2,002	18.2%
MARRIOTT INTERNATIONAL - ADMINISTRADOS											
54	Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	1.2%
55	* Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	1.2%
56	Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016					134	134	134	134	1.2%
57	* Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	1.3%
58	Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017					121	121	121	121	1.1%
59	* Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134	1.2%
60	Courtyard Vallejo	01/03/2017					125	125	125	125	1.1%
61	* Courtyard Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133	133	133	1.2%
Subtotal			-	-	128	534	802	1,048	1,048	1,048	9.5%

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

	Acquisition Date	Número de Cuartos al final del periodo								% de cuartos	
		T4 2012	T4 2013	T4 2014	T4 2015	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017		
SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS											
62 *	Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	1.7%
63 *	Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016				220	220	220	220	2.0%	
64	Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017							168	1.5%	
65	Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016				178	178	178	178	1.6%	
66	Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016				180	180	180	180	1.6%	
67	Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016				74	74	74	74	0.7%	
68 *	Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	1.4%	
69 *	Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	2.1%	
70	AC By Marriott Querétaro	21/03/2016				175	175	175	175	1.6%	
71	AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016				188	188	188	188	1.7%	
Subtotal			153	153	574	574	1,589	1,589	1,589	1,757	16.0%
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS											
72 *	Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	1.1%	
73 *	Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	1.1%	
74 *	Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37	37	0.3%	
75	Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016				48	48	48	48	0.4%	
76 *	Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	0.5%	
Subtotal			-	-	208	328	376	376	376	376	3.4%
HOTELES EN ARRENDAMIENTO											
77 *	Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	1.2%	
78 *	Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	1.9%	
79 *	Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	0.5%	
Subtotal			340	340	400	400	400	400	400	400	3.6%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN			2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	10,812	10,812	10,980	100.0%
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN			18	39	56	62	75	78	78	79	
DESARROLLO											
		APERTURA									
80	Fiesta Inn Buenavista	2017					129	129	129	129	1.2%
81	AC by Marriott Veracruz	2017				166	166	166	166	166	1.5%
82	Courtyard Toreo	2017			130	130	130	146	146	146	1.3%
83	Fiesta Americana Tlalnepantla	2018					224	224	224	224	2.0%
84	Live Aqua San Miguel de Allende	2018					134	134	146	146	1.3%
85	Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)***	2019				269	255	255	255	255	2.3%
86	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	2019					173	173	173	173	1.6%
	Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,753	1,901	390				
TOTAL DESARROLLO			489	899	1,883	2,466	1,601	1,227	1,239	1,239	11.3%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL			2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,039	12,051	12,219	
NÚMERO DE HOTELES			22	47	70	80	85	85	85	86	
Número de hoteles /cuartos al final del periodo											Rooms
											HOTELES EN OPERACIÓN
											HOTELES EN DESARROLLO
											89.9%
											10.1%

* 2017 Portafolio Estabilizado (64 hoteles en operación - estabilizados)

** Fecha de apertura por determinar.

*** Este hotel solían ser dos hoteles, Fiesta Inn & Fiesta Inn Lofts con 214 y 72 cuartos respectivamente. Para mayor información acudir a eventos relevantes y press releases. Releases.

Número de hoteles / cuartos al final del periodo

BALANCE GENERAL

Al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

(cifras en miles de pesos)

Activos	30/09/2017	31/12/2016
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4,365,492	448,828
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	317,877	242,684
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Pagos anticipados	41,895	16,626
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	90,605	228,709
Total del activo circulante	4,815,869	936,847
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	10,528,140	9,970,023
Propiedades en desarrollo	1,267,878	1,396,599
Instrumentos derivados	78,208	120,887
Depositos en garantía	2,520	2,380
Impuestos a la utilidad diferidos	7,837	3,298
Total del activo no circulante	11,884,584	11,493,186
Total del Activo	16,700,453	12,430,033
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	100,481	98,288
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	470,385	318,906
Impuestos por pagar	8,982	6,867
Otros	46,550	29,199
Total del pasivo circulante	626,399	453,261
Deuda a largo plazo	3,089,662	2,598,743
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	12,268,053	8,737,635
Resultados acumulados	716,339	640,394
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,984,392	9,378,030
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,700,453	12,430,033

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2017 y año 2017 a la fecha comparado con año anterior
(cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2017</u>	<u>T3 2016</u>	<u>Año 2017</u>	<u>Año 2016</u>
Ingresos:				
Arrendamiento de habitaciones	683,618	546,894	1,968,038	1,460,031
Alimentos y bebidas	166,590	120,044	445,933	329,908
Arrendamiento	20,985	20,896	69,707	57,192
Otros ingresos	6,995	8,236	16,884	17,776
Ingresos totales	878,189	696,070	2,500,562	1,864,907
Gastos y costos generales:				
Gastos de habitaciones	141,242	107,656	391,008	282,419
Costos y gastos de alimentos y bebidas	103,776	76,089	277,065	200,860
Costos y gastos administrativos	363,179	291,204	1,023,131	793,635
Total costos y gastos generales	608,197	474,949	1,691,203	1,276,914
Contribución hotelera	269,992	221,121	809,359	587,993
Gastos inmobiliarios	11,848	9,698	32,792	26,374
Comisión de Asesoría	26,726	26,182	79,749	78,377
Gastos administrativos de FibraHotel	13,892	12,313	42,235	37,671
Depreciación	93,482	68,807	273,475	191,343
Utilidad de operación	124,044	104,120	381,108	254,228
Gastos extraordinarios, neto	4,447	34,133	22,786	78,289
Utilidad de operación ajustada	119,596	69,987	358,321	175,939
Ingresos no operativos	3,966	1,428	6,435	3,409
Resultado integral de financiamiento	(32,378)	(12,719)	(105,086)	(17,079)
Utilidad antes de impuestos	91,185	58,696	259,670	162,270
Impuestos	1,566	(756)	841	(1,373)
Utilidad neta integral consolidada	89,619	59,452	258,829	163,643

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2017 y año 2017 a la fecha comparado con año anterior

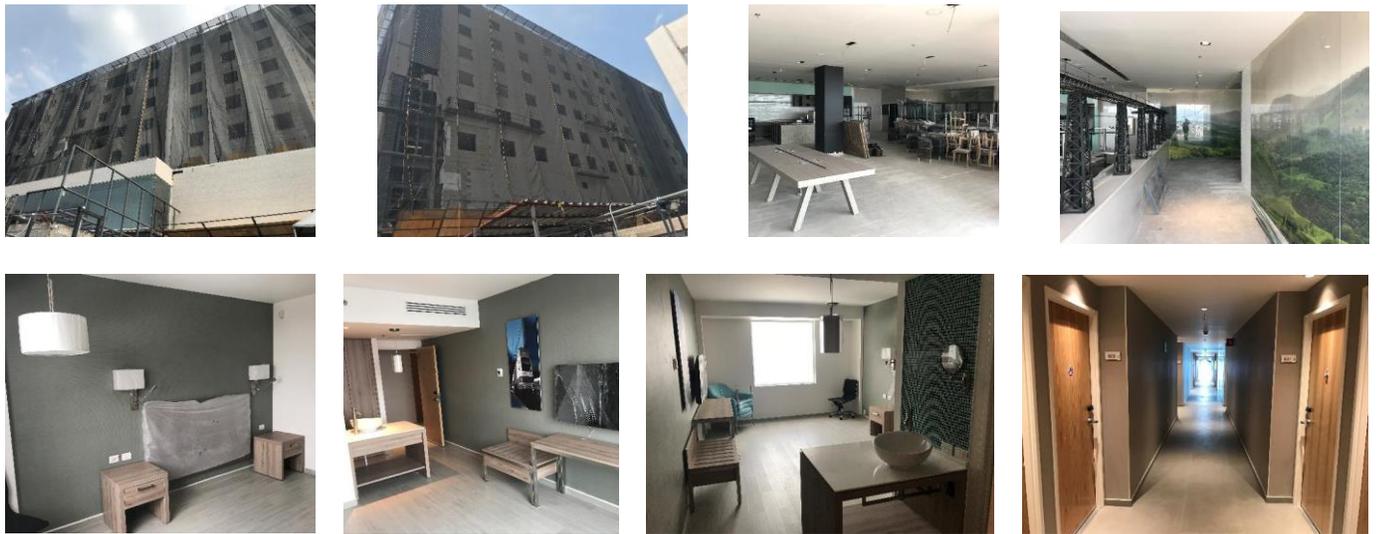
(cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2017</u>	<u>T3 2016</u>	<u>Año 2017</u>	<u>Año 2016</u>
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada	89,619	59,452	258,829	163,643
Ajustes para partidas que no generaron efectivo				
Impuestos	1,566	(756)	841	(1,373)
Costo por venta de activo fijo	(369)	175	(674)	(219)
Depreciación	93,482	68,807	273,475	191,343
(Ingresos)/Gastos por intereses	33,031	14,203	100,481	19,091
Total	<u>217,329</u>	<u>141,881</u>	<u>632,952</u>	<u>372,484</u>
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(29,950)	(28,428)	(75,193)	(58,032)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(0)	0	(0)	3,190
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	53,529	38,392	138,104	116,876
Pagos anticipados	9,586	5,128	(25,269)	(31,509)
Otros activos	0	(37)	(140)	(128)
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	90,554	1,065	151,479	79,037
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0	(0)
Impuestos por pagar	(2,263)	1,058	(2,924)	(2,064)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	338,784	159,059	819,008	479,854
Actividades de inversión:				
Adquisición de negocios	0	(244,826)	0	(244,826)
Portafolio de desarrollo	(172,830)	(247,425)	(516,217)	(788,687)
Adquisición de otros activos	(69,282)	(67,804)	(126,337)	(176,612)
Venta de activos	369	5	674	524
Intereses cobrados	20,927	2,491	37,430	7,550
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(220,817)	(557,559)	(604,449)	(1,202,051)
Actividades de Financiamiento				
Distribución a tenedores	(171,900)	(119,008)	(443,161)	(335,633)
Emisión de deuda	96,069	902,267	493,113	1,661,133
Intereses pagados y gastos financieros	(33,302)	(33,863)	(181,221)	(72,782)
Emisión de CBFIs	4,000,000	0	4,000,000	0
Gastos de Emisión	(164,999)	0	(164,999)	0
Otros	(1,628)	(32,500)	(1,628)	(46,332)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	3,724,240	716,896	3,702,104	1,206,386
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3,842,207	318,396	3,916,664	484,190
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	523,285	542,617	448,828	376,824
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	4,365,492	861,014	4,365,492	861,014

Propiedades en desarrollo actualmente en construcción (al 18 de Octubre de 2017):

Fiesta Inn Buenavista:

El hotel sufrió algunos daños por el sismo del 19 de septiembre. El hotel se encuentra en reparación de daños y terminando de acabados y equipamiento.



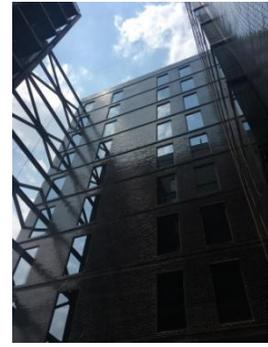
AC by Marriott Veracruz:

El hotel se encuentra terminando equipamiento y en pre-operación.



Courtyard Tereo:

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



Fiesta Americana Tlalnepantla:

El hotel se encuentra en la etapa de estructura del hotel.



Live Aqua San Miguel de Allende:

El hotel se encuentra en etapa de estructura y albañilerías.



Invitación a la llamada de resultados:



3T17

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

México D.F. el 4 de octubre de 2017 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del tercer trimestre de 2017.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T17 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 Inversionistas.

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

DETALLES DE LA CONFERENCIA

CONFERENCIA TELEFONICA	Jueves 19 de octubre de 2017
	1:00 p.m. hora de Nueva York
	12:00 p.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



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