



## ***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros y la distribución del primer trimestre de 2018.**

**México D.F. al 18 de Abril de 2018** --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados y la distribución del primer trimestre de 2018. 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<sup>er</sup> trimestre de 2018**

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2018 con **87 hoteles y 12,723 cuartos, incluyendo 83 hoteles en operación (11,926 cuartos) y 4 hoteles en desarrollo (797 cuartos)**.
- Con base en un perímetro de propiedades comparables, el cual desde este trimestre está compuesto por 74 hoteles<sup>1</sup> (el 1 de enero de 2018 el portafolio estabilizado de FibraHotel pasó de 64 hoteles a 74 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,161**, representando un **incremento de 3.0%** contra el primer trimestre de 2017, la tasa de ocupación fue de **64.4%**, representando un incremento de **392 pbs** contra el primer trimestre de 2017 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$747**, representando un **incremento de 9.6%** contra el primer trimestre de 2017.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido<sup>2</sup> de **Ps. \$5,010**, una tasa de ocupación de **88.0%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,408**. Esta Tarifa Efectiva Todo Incluido representa un **incremento de 32.5%** contra el primer trimestre del año 2017 (Ps. \$3,327), donde el hotel se encontraba en remodelación. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de Ps. \$103 millones.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (82 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,177**, la tasa de ocupación fue **62.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$741**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **11.0%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre del año 2017 (Ps. \$667), donde el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 78 hoteles.
- Con base en el Portafolio no Estabilizado de FibraHotel (8 hoteles a partir del 1 de enero de 2018), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,396**, la tasa de ocupación fue de **48.3%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$674**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$1,009 millones**.

<sup>1</sup> Incluye los 64 hoteles estabilizados portafolio de FibraHotel al 31 de Diciembre de 2017, excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún (por ser hotel todo incluido) y Fiesta Inn Ciudad del Carmen (por cambió de marca se considera no Estabilizado en 2018), más once hoteles que en 2018 cumplen más de un año fiscal completo de operación en el portafolio: Fiesta Inn Los Mochis, One Cuautitlán, One Durango, Fairfield Inn & Suites Juriquilla, Fairfield Inn & Suites Nogales, Fiesta Americana Pabellon M, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle, Live Aqua Monterrey Valle, AC by Marriott Querétaro, AC by Marriott Guadalajara, Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe.

<sup>2</sup> Los indicadores Todo Incluido, son métricas de hoteles considerando el paquete de habitación en conjunto con alimentos y bebidas, no solamente los ingresos habitación. Esta métrica no incluye otros ingresos del hotel como consumos extras a las tarifas Todo Incluido pagadas por los huéspedes.



- La contribución hotelera<sup>3</sup> del trimestre ascendió a **Ps. \$383 millones** con un margen de **38.0%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)<sup>4</sup> del trimestre ascendió a **Ps. \$241 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$241 millones** equivalente **29.53 centavos (Ps. \$0.2953)** por CBFI<sup>5</sup>.
- Al 31 de marzo de 2018, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$1,123 millones**, (**Ps. \$1,409 millones** incluyendo el acreditamiento del IVA) y un endeudamiento de **Ps. \$3,141 millones**. Al 31 de marzo de 2018, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de **Ps. \$1,732 millones**, incluyendo el IVA por acreditar.
- Al 31 de marzo de 2018, el patrimonio total fue de **Ps. \$13,332 millones**.

*Me complace anunciar resultados record para FibraHotel del primer trimestre del 2018 los cuales demuestran la calidad de nuestro portafolio de hoteles de negocio complementado por el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Durante el trimestre los ingresos totales fueron superiores a un billón de pesos, representando un crecimiento de 33% año con año. Adicionalmente, el EBITDA creció 69% año con año y duplicamos el AFFO. La distribución del trimestre será de 29.54 centavos por certificado que representa un “dividend yield” de 10% y un crecimiento año con año de 21%. Desde el punto de vista operativo, el portafolio de 74 hoteles estabilizados tuvo un sólido crecimiento de 9.6% en RevPAR derivado de un incremento de 3.0% en tarifa promedio y un incremento de 392 puntos de ocupación, incluso tomando en cuenta una difícil comparación por semana santa. Durante el trimestre cerramos la adquisición más grande en la historia de FibraHotel, agregando el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún a nuestro portafolio. El hotel tuvo un buen desempeño durante el trimestre con una ocupación de 88% y una contribución por arrendamiento superior a los 100 millones de pesos. La incorporación de este hotel y el sólido resultado operativo se manifestaron en un margen de EBITDA de 31.1% que representa un crecimiento de más de 650 puntos básicos año con año. Estos resultados son la primera muestra del valor de la transacción estratégica que FibraHotel ejecuto en 2017, la cual mejoro nuestro portafolio, fortaleció nuestra posición de balance, incremento nuestro potencial de generación de flujo de efectivo y en total creo valor por CBFI. El primer trimestre de 2018 represento un paso más en la ejecución del plan de negocios de FibraHotel. Estamos convencidos que contamos con buen potencial de crecimiento dentro del portafolio actual y la capacidad de ejecutar una estrategia clara y disciplinada enfocada en incrementar el AFFO por certificado en el mediano y largo plazo.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.*

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Calculado en base en el número de CBFI en circulación con derechos económicos al 18 de abril de 2018 (excluyen los CBFI que fueron adquiridos por el Fondo de Recompra y que representaron 12'270,605 CBFI al 18 de abril de 2018.



## Portafolio de FibraHotel al 18 de abril de 2018

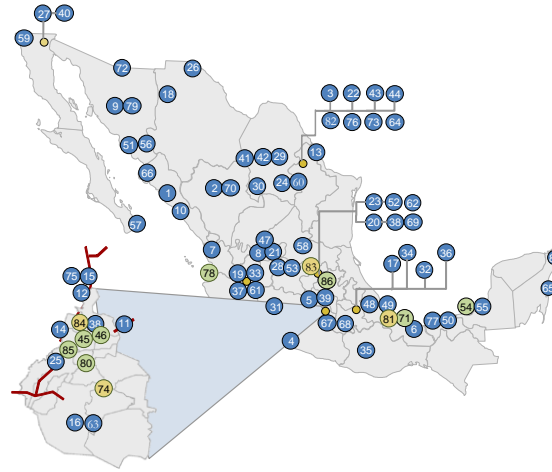
### Portafolio de FibraHotel

Hotel	# cuartos
1 Fiesta Inn Culiacán	145
2 Fiesta Inn Durango	138
3 One Monterrey	126
4 One Acapulco	126
5 One Toluca	126
6 One Coahuilco	126
7 Fiesta Inn Tapic	139
8 One Aguascalientes	126
9 Fiesta Inn Hermosillo	155
10 One Culiacán	119
11 Fiesta Inn Ecatepec	143
12 Fiesta Inn Palmonte	127
13 Fiesta Inn Nuevo Laredo	120
14 Fiesta Inn Naucalpan	119
15 Fiesta Inn Cuautitlán	128
16 Fiesta Inn Perisur	212
17 Camino Real Puebla	153
18 Fiesta Inn Chihuahua	152
19 Fiesta Inn Guadalajara	158
20 One Querétaro	126
21 Fiesta Inn Aguascalientes	125
22 Fiesta Inn Monterrey Aeropuerto	161
23 Fiesta Inn Querétaro	175
24 Fiesta Inn Saltillo	149
25 One Patitismo	132
26 Fiesta Inn Cd. Juárez	166
27 Fiesta Inn Mexicali	150
28 Fiesta Inn León	160
29 Fiesta Inn Monclova	121
30 Fiesta Inn Torosón	146
31 Fiesta Inn Morelia	155
32 Camino Real Suites Puebla	121
33 One Tapatio	126
34 Fiesta Inn Puebla Finsa	123
35 Fiesta Inn Oaxaca	145
36 One Puebla Finsa	126
37 Real Inn Guadalajara	197
38 Fiesta Inn Tlalpenantla	131
39 Fiesta Inn Toluca Toluca	144
40 Real Inn Mexicali	158
41 Fiesta Inn Lofts Monclova	37
42 One Monclova	66

En operación  
83 hoteles  
11,926 cuartos

Total  
87 hoteles  
12,723 cuartos

En 26 estados de la republica



### Portafolio de FibraHotel

Hotel	# cuartos
43 Grand Fiesta Americana Monterrey	180
44 Live Aqua Monterrey	74
45 Courtyard by Marriott Vallejo	125
46 Fairfield Inn by Marriott Vallejo	121
47 Fiesta Americana Aguascalientes	192
48 Fiesta Inn Xalapa	119
49 One Xalapa	126
50 Fairfield Inn Villahermosa	134
51 Fiesta Inn Cd. Obregon	141
52 Fiesta Inn Lofts Querétaro	50
53 Gamma León	159
54 Fiesta Inn Cd. Del Carmen	133
55 Fiesta Inn Lofts Cd. Del Carmen	120
56 Gamma Valle Grande	135
57 Fairfield Inn Los Cabos	128
58 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	140
59 Gamma Tijuana	140
60 Fairfield Inn Saltillo	139
61 AC Torre Americas Guadalajara	188
62 AC Antea Querétaro	175
63 One Pensur	144
64 Sheraton Ambassador Monterrey	229
65 Live Aqua Boutique Playa del Carmen	60
66 Fiesta Inn Los Mochis	125
67 Fiesta Inn Cuernavaca	155
68 One Cuernavaca	125
69 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	134
70 One Durango	126
71 AC by Marriott Veracruz	164
72 Fairfield Inn & Suites Nogales	134
73 Fiesta Inn Lofts Monterrey	48
74 Fiesta Americana Viaducto	255
75 One Cuautitlán	196
76 Fiesta Americana Pabellón M	178
77 Fiesta Inn Villahermosa	159
78 Fiesta Inn Puerto Vallarta	144
79 Fiesta Americana Hermosillo	220
80 Fiesta Inn Buenavista	129
81 Fiesta Americana Mar Veracruz	173
82 Fiesta Inn Monterrey Valle	177
83 Live Aqua San Miguel de Allende	146
84 Fiesta Americana Tlalpenantla	223
85 Courtyard Toros	146
86 Fiesta Americana Hacienda Galindo	168
87 Fiesta Americana Condessa Cancún	507

3 Operadoras
POSADAS. **Marriott**
13 Marcas


5 Segmentos

Nota: Las propiedades sombreadas en amarillo representan el portafolio en desarrollo y las propiedades sombreadas en verde el portafolio en proceso de estabilización

## Información Adicional del Portafolio

- El 20 de febrero de 2018 FibraHotel anuncio el cierre de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condessa Cancún, un resort *all-inclusive* con 507 cuartos de servicios completos en una transacción de venta y posterior arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Las partes convinieron reconocer efectos económicos a la transacción desde el 1 de enero de 2018.
- En base a nuestra estrategia de arquitectura abierta y manejo de activos, el hotel Real Inn Morelia cambio de marca y operador a Fiesta Inn Morelia operado por Grupo Posadas el 1 de marzo de 2018.

## Fondo de Recompra

El 14 de noviembre de 2017, la asamblea de tenedores de FibraHotel autorizó la creación de un Fondo de Recompra de CBFIs FIHO12 a través de la aprobación de la compra de hasta el 5% de la totalidad de los CBFIs emitidos por FibraHotel durante el periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2017 y hasta el 5% de la totalidad de los CBFIs emitidos por FibraHotel durante el periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2018. El 29 de diciembre, FibraHotel inició las recompras de CBFIs. A la fecha, FibraHotel ha recomprado 12'270,605 CBFIs a un precio promedio de Ps. \$11.20. Estos Certificados Bursátiles son resguardados en Tesorería del Fideicomiso y dejan de contar con derechos económicos (distribución) y corporativos (voto) a partir del momento de su compra.



## Portafolio de desarrollo

Al 31 de marzo de 2018 FibraHotel tenía 4 hoteles en diferentes etapas de desarrollo más otros proyectos por ser anunciados. Los hoteles anunciados representan 797 cuartos y una inversión total de Ps. \$2,322 millones de pesos del cual al 31 de marzo de 2018 habíamos invertido Ps. \$735 millones de pesos. Adicionalmente, FibraHotel tiene ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos por ser anunciados con un costo histórico de Ps. \$213 millones de pesos. En total al 31 de marzo de 2018 teníamos invertido Ps. \$948 millones en desarrollos.

Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversion para FibraHotel (Ps. \$ millones)		
				Total*	Invertido a Marzo 31 2018	Remanente
1 Fiesta Americana Tlalnepantla	CDMX	Q4 2018	223	\$540	\$246	\$294
2 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Q4 2018	146	\$700	\$313	\$387
3 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	CDMX	Q4 2019	255	\$650	\$134	\$516
4 Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Q4 2019	173	\$432	\$43	\$389
Otros proyectos	Varios				\$213	
Total			797	\$2,322	\$948	\$1,587

- *Fiesta Americana Tlalnepantla:* El hotel Fiesta Americana Tlalnepantla ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepantla en la Ciudad de México contará con 223 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El hotel se encuentra con la estructura terminada y en proceso de fachadas, instalaciones y acabados. 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 en el centro histórico de San Miguel de Allende y será operado por Grupo Posadas. El hotel se encuentra en etapa de albañilerías, instalaciones y acabados. Se estima la apertura del hotel 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 México contará con 255 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está en proceso de estructura y se estima la apertura del hotel a finales de 2019.
- *Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz:* El hotel Fiesta Americana Veracruz estará ubicado en el complejo de usos mixtos Villa del Mar. El hotel contará con 173 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está en proceso de estructura y se estima la apertura del hotel a finales del 2019.

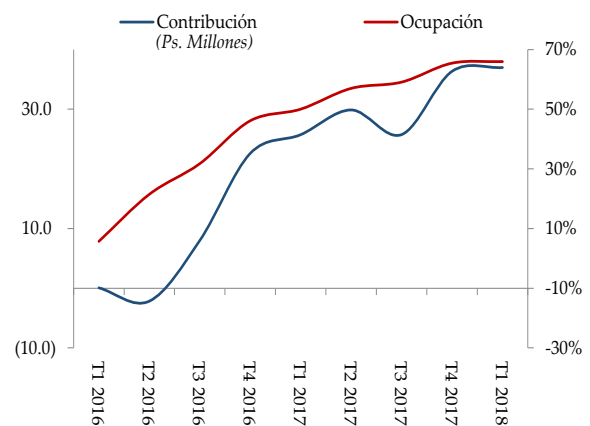
## Portafolio ilustrativo de hoteles de servicios completos

Como parte de su proceso de inversión, FibraHotel agregó un importante número de hoteles desarrollados en los últimos años. Seleccionamos una muestra de los cinco hoteles más importantes en términos de inversión para FibraHotel abiertos en 2016 para mostrar de manera ilustrativa la tendencia de indicadores operativos y financieros de estos hoteles, la cual ha sido muy positiva durante el año 2017 y el primer trimestre del año 2018. Estos hoteles en su conjunto representan más de Ps. \$1,500 millones invertidos por 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
<b>Sub-total Portafolio</b>		<b>795</b>	

**Resultados:** Durante el primer trimestre de 2018 los hoteles tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 66.0%, una tarifa promedio de Ps. \$2,044, una tarifa efectiva de Ps. \$1,349 (+31.7% contra el primer trimestre de 2017) y aportaron Ps. \$37.0 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 son cada vez mejores representando el 14.6% de la contribución hotelera de los hoteles administrados para el trimestre, con un margen de 30.7%.





## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2018 – 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 Buenavista	Ciudad de México	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
3 Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos <sup>(1)</sup>	Campeche	133	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9 Fiesta Inn Durango	Durango	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13 Fiesta Inn León	Guanajuato	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14 Fiesta Inn Mexicali	BCN	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15 Fiesta Inn Morelia	Michoacan	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17 Fiesta Inn Monclova	Coahuila	121	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18 Fiesta Inn Monterrey La Fe	Nuevo León	161	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
19 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
21 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23 Fiesta Inn Perinorte <sup>(1)</sup>	Estado de México	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25 Fiesta Inn Querétaro	Querétaro	175	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosi	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29 Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32 Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35 Real Inn Guadalajara Centro <sup>(1)</sup>	Jalisco	197	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
36 Real Inn Mexicali <sup>(1)</sup>	BCN	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
37 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	135	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
38 Gamma León	Guanajuato	159	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
39 Gamma Tijuana <sup>(1)</sup>	BCN	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
40 Courtyard Tereo	Estado de México	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
41 Courtyard Vallejo	Ciudad de México	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
<b>Sub Total</b>		<b>5,930</b>			



## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2018 – Hoteles en operación (cont'd)

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>					
42 One Acapulco Costera <sup>(1)</sup>	Guerrero	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
43 One Aguascalientes Sur <sup>(1)</sup>	Aguascalientes	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
44 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
45 One Cuautitlan <sup>(1)</sup>	Estado de México	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Cuernavaca	Morelos	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Culiacán Forum	Sinaloa	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Durango	Durango	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Monclova	Coahuila	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Monterrey Aeropuerto <sup>(1)</sup>	Nuevo León	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Puebla FINSA	Puebla	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Perisur	Ciudad de México	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Xalapa	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
59 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
60 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
61 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
<b>Sub Total</b>		<b>2,792</b>			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>					
64 Fiesta Americana Aguascalientes <sup>(1)</sup>	Aguascalientes	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
65 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo <sup>(2)</sup>	Querétaro	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
67 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
68 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	74	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
70 Camino Real Puebla	Puebla	153	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
71 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
72 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
73 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
74 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
<b>Sub Total</b>		<b>1,921</b>			
<i>Hoteles Estancia Prolongada - Administrados</i>					
75 Camino Real Hotel & Suites Puebla	Puebla	121	Grupo Real Turismo	CR Hotel & Suites	Estancia Prolongada
76 Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	Campeche	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
77 Fiesta Inn Lofts Monclova	Coahuila	37	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
78 Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe	Nuevo León	48	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
79 Fiesta Inn Lofts Querétaro	Querétaro	50	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
<b>Sub Total</b>		<b>376</b>			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>					
80 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
81 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
82 Live Aqua Playa del Carmen	Quintana Roo	60	Grupo Posadas	Live Aqua Boutique	Servicio Completo
83 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
<b>Sub Total</b>		<b>907</b>			
<b>Total Hoteles en Operación al 31 de Marzo de 2018</b>		<b>11,926</b>			

<sup>(1)</sup> Incluye componente comercial

<sup>(2)</sup> Hotel en remodelación durante el trimestre

En Azul: Hoteles No Estabilizados

## Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres<sup>6</sup>:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)

	<u>T2 2017</u>	<u>T3 2017</u>	<u>T4 2017</u>	<u>T1 2018</u>	<u>1Q 2018 LTM</u>
<b>Ingresos totales</b>	<b>865,482</b>	<b>878,189</b>	<b>935,433</b>	<b>1,008,577</b>	<b>3,687,681</b>
Ingresos - Hoteles administrados	842,472	857,104	912,201	879,211	3,490,989
% de los ingresos totales	97.3%	97.6%	97.5%	87.2%	94.7%
<b>Contribución hotelera</b>	<b>301,836</b>	<b>269,992</b>	<b>296,520</b>	<b>382,834</b>	<b>1,251,183</b>
Margen	34.9%	30.7%	31.7%	38.0%	33.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	278,826	249,008	273,188	253,468	1,054,491
<b>Margen</b>	<b>33.1%</b>	<b>29.1%</b>	<b>29.9%</b>	<b>28.8%</b>	<b>30.2%</b>
<b>Net Operating Income ("NOI")</b>	<b>291,334</b>	<b>258,144</b>	<b>286,001</b>	<b>368,203</b>	<b>1,203,682</b>
Margen	33.7%	29.4%	30.6%	36.5%	32.6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>250,968</b>	<b>217,526</b>	<b>247,113</b>	<b>313,893</b>	<b>1,029,499</b>
Margen	29.0%	24.8%	26.4%	31.1%	27.9%
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>110,279</b>	<b>89,619</b>	<b>178,891</b>	<b>175,366</b>	<b>554,155</b>
Margen	12.7%	10.2%	19.1%	17.4%	15.0%
<b>Flujo de efectivo operativo ("FFO")</b>	<b>202,601</b>	<b>183,100</b>	<b>273,341</b>	<b>275,983</b>	<b>935,026</b>
FFO / CBFI con derechos económicos	0.4099	0.2228	0.3326	0.3387	1.3039
<b>Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")</b>	<b>171,979</b>	<b>142,076</b>	<b>233,669</b>	<b>240,677</b>	<b>788,401</b>
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.3479	0.1729	0.2875	0.2954	1.1037
<b>Distribución</b>	<b>171,900</b>	<b>141,995</b>	<b>233,587</b>	<b>240,591</b>	<b>788,073</b>
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.3478	0.1728	0.2874	0.2953	1.1032
<b>Deuda Financiera</b>	<b>3,094,075</b>	<b>3,190,144</b>	<b>3,165,906</b>	<b>3,141,437</b>	<b>3,141,437</b>
Deuda neta	2,570,790	(1,175,348)	(1,562,075)	2,018,161	2,018,161
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.1 x	(1.4x)	(1.7x)	2.0 x	2.0 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.3%	19.1%	18.4%	18.4%	18.4%

<sup>6</sup> 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 primer trimestre de 2018

FibraHotel inició el trimestre con 81 hoteles en operación y lo terminó con 83, debido a la apertura del hotel Courtyard by Marriott Tereo y la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

### *Ingresos totales*

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,009 millones:

- Ps. \$716 millones de ingresos por renta de habitaciones (71.0% de los ingresos totales).
- Ps. \$160 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.9% de los ingresos totales).
- Ps. \$129 millones de ingresos por arrendamiento. Estos ingresos provienen de (i) cuatro hoteles<sup>7</sup>, de los cuales Fiesta Americana Condesa Cancún represento Ps. \$103 millones y (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 12.8% de los ingresos totales, lo cual representa un fuerte incremento al trimestre anterior (2.4%) debido a la incorporación del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún bajo el esquema de arrendamiento.
- Ps. \$3.5 millones (0.3% de los ingresos totales) provenientes de otros ingresos.

Contra el primer trimestre del año 2017, los ingresos totales incrementaron un 33.3%.

### *Costos y gastos generales*

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de FibraHotel fueron Ps. \$626 millones:

- Ps. \$379 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (60.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$145 millones de gastos de habitaciones (23.2% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$102 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.2% de los costos y gastos generales totales).

### *Contribución hotelera*

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$383 millones, representando 38% de los ingresos totales:

- Ps. \$253 millones correspondieron a los hoteles administrados (el margen fue de 29.1% contra 28.9% para el primer trimestre del año 2017).
- El margen de los hoteles estabilizados (74 hoteles para 2018) es del 31.4% y por otra parte, los hoteles en periodo de “*ramp-up*” (8 hoteles para 2018) alcanzaron un margen del 26.1%.

---

<sup>7</sup> Los hoteles arrendados para el trimestre son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.



- Los Ps. \$383 millones de contribución hotelera de todos los hoteles de FibraHotel se dividen de la siguiente manera entre hoteles estabilizados, hoteles en periodo de “ramp-up” y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>Estabilizados</u>	<u>Ramp-up</u>	<u>FACC</u>	<u>Desarrollo</u>	<u>Total</u>
<b>Propiedades, mobiliario y equipo de hotel</b>	<b>10,978,079</b>	<b>1,286,577</b>	<b>2,988,640</b>	<b>1,217,020</b>	<b>16,470,317</b>
% del total	66.7%	7.8%	18.1%	7.4%	81.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>815,800</b>	<b>89,729</b>	<b>103,048</b>	<b>-</b>	<b>1,008,577</b>
% de los ingresos totales	80.9%	8.9%	10.2%	n.a	100.0%
<b>Contribución Total</b>	<b>256,323</b>	<b>23,464</b>	<b>103,048</b>	<b>-</b>	<b>382,834</b>
Margen	31.4%	26.1%	100.0%	n.a	38.0%

*El renglón “Propiedades, mobiliario y equipo de hotel” corresponde a valor del activo no depreciado de todos los hoteles de FibraHotel, tal cual aparecen en el balance al 31 de marzo de 2018.*

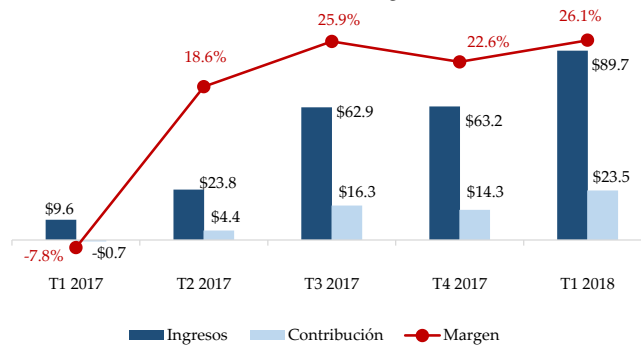
- Ps. \$129 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%). El incremento en los arrendamientos contra el trimestre anterior (Ps. \$23.3 millones) se debe a la incorporación del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún al portafolio de FibraHotel, bajo el esquema de arrendamiento, el cual agregó Ps. \$103 millones de ingresos.

Contra el primer trimestre del año 2017, la contribución total incrementó un 61.7% y el margen de contribución incrementó 660 puntos básicos de 31.4% a 38.0%. Este incremento se debe principalmente al ingreso adicional por arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

Las siguientes tablas y graficas 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>T2 2017</u>	<u>T3 2017</u>	<u>T4 2017</u>	<u>T1 2018</u>	<u>2018 LTM</u>
<b>Total de hoteles administrados no estabilizados</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Ingresos hoteles admin. no estabilizados</b>	<b>23,802</b>	<b>62,868</b>	<b>63,225</b>	<b>89,729</b>	<b>239,625</b>
% de los ingresos de los hoteles administrados	3.3%	7.5%	7.4%	9.8%	8.6%
<b>Contrib. hoteles admin. no estabilizados</b>	<b>4,415</b>	<b>16,314</b>	<b>14,290</b>	<b>23,464</b>	<b>58,483</b>
Margen	18.6%	25.9%	22.6%	26.1%	24.4%
% de la contribución de los hoteles administrados	2.1%	5.9%	5.7%	8.6%	7.1%

Hoteles no estabilizados: evolución ingresos / contribución



Los 8 hoteles que conforman el Portafolio no Estabilizado desde el 1 de enero de 2018 son: Fiesta Inn Buenavista, Fiesta Inn Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Puerto Vallarta, Farfield Inn & Suites Vallejo, Courtyard by Marriott Toreo, Courtyard by Marriott Vallejo, Fiesta Americana Hacienda Galindo y AC by Marriott Veracruz.

#### *Utilidad de operación*

Los otros gastos operativos de Ps. \$170 millones se componen principalmente de: (i) la depreciación del periodo de Ps. \$101 millones; (ii) la comisión por asesoría de Ps. \$38.0 millones; (iii) gastos administrativos de Ps. \$16.3 millones; y (iv) gastos inmobiliarios de Ps. \$14.6 millones.

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$213 millones, representando 21.1% de los ingresos totales.

Contra el primer trimestre del año 2017, la utilidad de operación incrementó 117%.

#### *Utilidad de operación ajustada*

Durante el primer trimestre de 2018, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$9.7 millones, los cuales corresponden principalmente a honorarios profesionales de Ps. \$5.3 millones y a gastos pre-operativos de Ps. \$3.9 millones, así como a otros gastos diversos relacionados con los hoteles en desarrollo.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$204 millones.

Contra el primer trimestre del año 2017, la utilidad de operación ajustada incrementó 131%.

#### *Resultado integral de financiamiento*

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$2,018 sin incluir el IVA por acreditar y una deuda total de Ps. \$3,141 millones.



Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$73.1 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 2018, aproximadamente el 35.7% de la deuda está relacionado con proyectos en desarrollo y FibraHotel ha capitalizado Ps. \$19.1 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. \$30.2 millones), tomando en cuenta los intereses sobre el efectivo disponible invertido.

#### *Utilidad neta consolidada*

Durante el primer trimestre de 2018, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps. \$175 millones.

#### *Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO<sup>8</sup> de Ps. \$241 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$48.4 millones:

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T1 2017</b>	<b>T1 2018</b>	<b>Variación</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>58,931</b>	<b>175,366</b>	<b>197.6%</b>
(+) Depreciación	87,672	100,617	
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>146,603</b>	<b>275,983</b>	<b>88.3%</b>
(-) CAPEX de Mantenimiento	(38,897)	(48,470)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	13,149	13,163	
<b>Flujo de Efectivo Operativo Ajustado</b>	<b>120,855</b>	<b>240,677</b>	<b>99.1%</b>

*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 2018:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$407 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

<sup>8</sup> El Flujo de Efectivo Operativo y el flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son métricas IFRS.

relacionado a adquisiciones y desarrollos, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$120 millones.

- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$3,231 millones), principalmente debido a i) la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún por (Ps. \$2,989 millones), considerando el precio de adquisición y los gastos relacionados (principalmente impuestos) ii) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$240 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$60.0 millones) y iii) Ps. \$58.2 millones de intereses financieros.

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

- Fiesta Americana Tlalnepantla por Ps. \$98.7 millones.
- Live Aqua San Miguel de Allende por Ps. \$97.8 millones.
- Fiesta Americana Vía 515 por Ps. \$22.6 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos y otros proyectos por Ps. \$40.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$494 millones, principalmente relacionado con:
  - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2017 por (Ps. \$234 millones).
  - La recompra de CBFIs por el fondo de recompra por (Ps. \$128 millones)
  - El pago de intereses por (Ps. \$90.1 millones).
  - El pago de capital de la deuda por (Ps. \$24.5 millones),
  - El pago de los intereses capitalizados por (Ps. \$17.6 millones).

## Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2018 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$1,409 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$286 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$1,123 millones contra Ps. \$4,728 millones al 31 de Diciembre de 2017.
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,141 millones. Al 31 de diciembre de 2017, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,166 millones.
- Una posición de deuda neta incluyendo IVA por acreditar es de Ps. \$1,732 millones. La posición de caja neta incluyendo IVA por acreditar era de Ps. \$1,590 millones al 31 de diciembre de 2017.
- 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>	<b>T1 2018</b>	<b>Comentario</b>
<b>Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>1,123,276</b>	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	333,377	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	133,043	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	656,857	Efectivo disponible para invertir
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>990,234</b>	

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

<i>Ps. \$ millones</i>	<b>T1 2018</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de intereses</b>	<b>Vencimiento</b>
BBVA Bancomer 1	162.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	112.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	139.7	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	185.5	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer 1	317.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	971.4	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
<b>Posición de deuda total</b>	<b>3,141.4</b>			

\* En Julio de 2018 el margen incrementa a 200bps y en Julio de 2020 incrementa a 250bps

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

<b>Años</b>	<b>Amortización</b>	<b>%</b>
2018	91.1	2.9%
2019	203.5	6.5%
2020	244.4	7.8%
2021	356.8	11.4%
2022 y adelante	2,245.6	71.5%
<b>Total</b>	<b>3,141.4</b>	<b>100.0%</b>

Al 31 de marzo de 2018, y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE, el 100% de la deuda de FibraHotel está cubierta. Esos productos, de vencimiento hasta cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ millones</i>	<b>Disposición</b>	<b>Tipo</b>	<b>Piso</b>	<b>Strike</b>	<b>Límite</b>
BBVA Bancomer 1	600.2	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	317.0	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	971.4	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA Bancomer 2	252.9	Cap		8.0%	
Banorte 2	1,000.0	Collar	7.3%	10.0%	



## Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2018 con un endeudamiento de Ps. \$3,141 millones y con un total de activos de Ps. \$17,089 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 18.4%. 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 31 de marzo de 2018, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.06x. 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. 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. \$565 millones
  - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$365 millones
  - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$1,587
- Recursos disponibles:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$990 millones
  - IVA por recuperar: Ps. \$286 millones
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$930 millones
  - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$457 millones



## Gastos de Capital

Al 31 de marzo de 2018, 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. \$133 millones contra Ps. \$98.6 millones al 31 de Diciembre de 2017.

Durante el primer trimestre de 2018, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel son:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$11.6 millones.
- Gastos de remodelación en el 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. \$112 millones se han invertido al 31 de Marzo de 2018 (Ps. \$43.8 millones durante el primer trimestre de 2018)

## Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 814'803,683 CBFIs con derechos económicos. Estos son el resultado de 827'074,288 CBFIs en circulación<sup>9</sup>, menos 12'270,605 CBFIs fueron adquiridos dentro del programa de Fondo de Recompra a la fecha.

## Distribución para el primer trimestre de 2018<sup>10</sup>

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 17 de abril de 2018 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$241 millones. Esta distribución equivale a 29.53 centavos (Ps. \$0.2953) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que 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 2018. La distribución será pagada el 27 de abril de 2018.

---

<sup>9</sup> Al 31 de marzo de 2018, FibraHotel tiene 6'872,932 CBFIs adicionales en tesorería, consecuencia del ejercicio de la opción de sobreasignación de la emisión de CBFIs llevada a cabo el 19 de septiembre de 2017, y los CBFIs adquiridos bajo el programa de recompra (12'270,605), dichos CBFIs en tesorería no cuentan con derechos económicos ni corporativos y podrán ser utilizados con posterioridad.

<sup>10</sup> Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.





El pago de la distribución se desglosa como sigue<sup>11</sup>:

Concepto	Monto	
	por CBFi	Total
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	0.1533	124.9
Retorno de Capital	0.1420	115.7
Total	0.2953	240.6

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

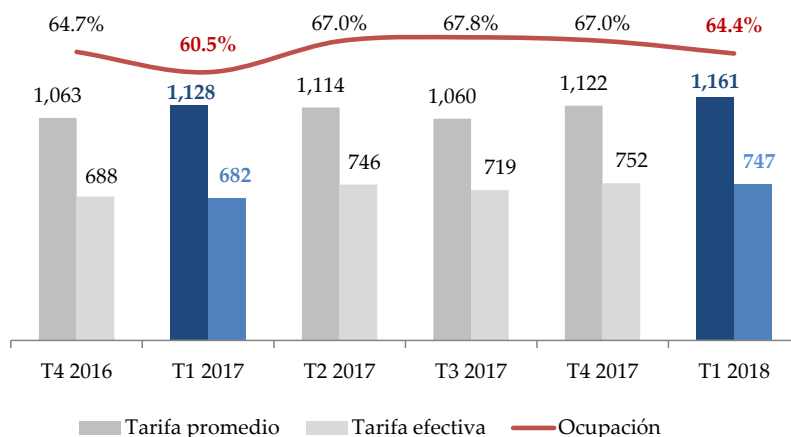
El 17 de abril de 2018, se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del primer trimestre de 2018, mismo que fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

---

<sup>11</sup> 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 – 12'270,605 = 814'803,683). Del total de CBFIs sin derechos económicos, 12'270,605 CBFIs corresponden a los CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompra. Si se llegan a adquirir/vender CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.

## Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2016 al primer trimestre del año 2018 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 74 hoteles estabilizados del portafolio (excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



Durante el primer trimestre del año el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 88.0%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,010
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,408

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (82 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el primer trimestre de 2018:

- Tasa de ocupación de 62.9%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,177
- Tarifa efectiva de Ps. \$741

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

- Portafolio Estabilizado 2018: incluye 74 hoteles estabilizados en operación al 31 de Marzo de 2018 (los 64 hoteles del Portafolio Total de hoteles estabilizados al 31 de Diciembre de 2017 más los siguientes once hoteles que tienen más de un año fiscal completo en operación: Fiesta Inn Los Mochis, One Cuautitlán, One Durango, Fairfield Inn & Suites Juriquilla, Fairfield Inn & Suites Nogales, AC by Marriott Querétaro, AC by Marriott Guadalajara Fiesta Inn Lofts Monterrey La Fe, Fiesta Americana Pabellon M, Fiesta Americana Grand Trebol Monterrey y Live Aqua Trebol Monterrey). Adicionalmente se excluyen: (i) el hotel Courtyard Ciudad del Carmen por el cambio de marca a Fiesta Inn, y (ii) el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.



	Port. Estabilizado 2018 (74H)*			Port. Estabilizado 2017 (74H)*		
	T1 2018	T1 2017	T4 2017	2018 LTM	2017 LTM	
Ocupación	64.4%	60.5%	67.0%	Ocupación	64.9%	63.3%
Tarifa Promedio	1,161	1,128	1,122	Tarifa Promedio	1,115	1,047
Tarifa Efectiva	747	682	752	Tarifa Efectiva	724	663

\*Sin contar el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

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

- Entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018 es de +9.6% para el portafolio estabilizado en 2018 (74 hoteles).

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 2017 y 2018 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (74H)*						Portafolio Total (82H)**		
	1er trimestre 2017			1er trimestre 2018			1er trimestre 2018		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	57.9%	\$ 897	\$ 520	63.2%	\$ 924	\$ 584	63.2%	\$ 935	\$ 591
Servicio Selecto	64.1%	\$ 1,090	\$ 699	66.7%	\$ 1,110	\$ 740	65.0%	\$ 1,131	\$ 735
Servicio Completo	53.3%	\$ 1,721	\$ 917	60.4%	\$ 1,784	\$ 1,078	57.2%	\$ 1,752	\$ 1,003
Estancia Prolongada	56.6%	\$ 982	\$ 555	56.5%	\$ 1,010	\$ 570	56.5%	\$ 1,010	\$ 570
Total	60.5%	\$ 1,128	\$ 682	64.4%	\$ 1,161	\$ 747	62.9%	\$ 1,177	\$ 741
Contra año anterior				392 pb	3.0%	9.6%			

\* Son 74 hoteles estabilizados al 1er trimestre de 2018 sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún.

\*\* El portafolio total en operación está compuesto por 82 hoteles sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región<sup>12</sup> para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2017 y 2018:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (74H)*						Portafolio Total (82H)*		
	1er trimestre 2017			1er trimestre 2018			1er trimestre 2018		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	62.3%	\$ 1,143	\$ 711	69.4%	\$ 1,178	\$ 818	67.2%	\$ 1,209	\$ 812
Noreste	58.8%	\$ 1,355	\$ 797	65.7%	\$ 1,417	\$ 931	65.7%	\$ 1,417	\$ 931
Noroeste	57.6%	\$ 1,067	\$ 614	64.8%	\$ 1,095	\$ 710	62.6%	\$ 1,094	\$ 685
Oeste	57.6%	\$ 1,143	\$ 659	63.1%	\$ 1,123	\$ 708	70.8%	\$ 1,186	\$ 839
Sur	61.5%	\$ 956	\$ 588	57.7%	\$ 966	\$ 558	54.3%	\$ 981	\$ 533
CDMX	66.4%	\$ 1,159	\$ 770	67.9%	\$ 1,184	\$ 804	63.1%	\$ 1,209	\$ 763
Total	60.5%	\$ 1,128	\$ 682	64.4%	\$ 1,161	\$ 747	62.9%	\$ 1,177	\$ 741
Contra año anterior				392 pb	3.0%	9.6%			

<sup>12</sup> 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 (83 hoteles) al 31 de Marzo de 2018 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	26.5%	2,792	23.4%	Bajío	12	14.5%	1,730	14.5%
Servicio Selecto	43	51.8%	6,270	52.6%	Noreste	15	18.1%	1,951	16.4%
Servicio Completo	12	14.5%	1,981	16.6%	Noroeste	16	19.3%	2,333	19.6%
Resort	1	1.2%	507	4.3%	Oeste	7	8.4%	1,107	9.3%
Estancia Prolongada	5	6.0%	376	3.2%	Sur	20	24.1%	2,992	25.1%
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,926</b>	<b>100.0%</b>	CDMX	13	15.7%	1,813	15.2%
					<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,926</b>	<b>100.0%</b>

### Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2018	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ <i>Millones</i>	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	983,315	614,728	62.5%	\$ 716	\$ 1,164	\$ 728
Trimestre 2	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
<b>Total</b>	<b>983,315</b>	<b>614,728</b>	<b>62.5%</b>	<b>\$ 716</b>	<b>\$ 1,164</b>	<b>\$ 728</b>

Para efecto de los hoteles generando ingresos cuartos en el primer trimestre 2018 (hoteles administrados):

- Febrero 2018: se suma el Courtyard by Marriott Tereo (apertura).



## Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo									% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018	
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017									129	1.1%
3 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen**	25/11/2015					133	133	133	133	133	1.1%
4 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	166	1.4%
5 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	141	1.2%
6 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152	152	1.3%
7 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	1.3%
8 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
9 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.2%
10 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.2%
11 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
12 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
13 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
14 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	1.3%
15 * Fiesta Inn Morelia**	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
16 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125	125	125	125	1.0%
17 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
18 * Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	161	1.3%
19 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177	177	177	177	1.5%
20 * Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
21 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
22 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
23 * Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	127	1.1%
24 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
25 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	144	1.2%
26 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	175	1.5%
27 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
28 * Fiesta Inn San Luis Potosi Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	1.2%
29 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.2%
30 * Fiesta Inn Tlalnepantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	1.1%
31 * Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
32 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	1.2%
33 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	159	1.3%
34 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	1.0%
35 * Real Inn Guadalajara	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	1.7%
36 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
37 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	1.1%
38 * Gamma León (Fussion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	1.2%
40 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	1.0%
41 * Courtyard Tereo	01/02/2017									146	1.2%
<b>Subtotal</b>		<b>1,225</b>	<b>3,795</b>	<b>4,770</b>	<b>5,084</b>	<b>5,386</b>	<b>5,655</b>	<b>5,655</b>	<b>5,784</b>	<b>5,930</b>	<b>49.7%</b>
<b>SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS</b>											
42 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
43 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
44 * One Coatzacoalcos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
45 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	1.0%
46 * One Cuautitlan	17/11/2016					156	156	156	156	156	1.3%
47 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	126	1.1%
48 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
49 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
50 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	1.1%
51 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	0.6%
52 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
53 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
54 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
55 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.1%
56 * One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
57 * One Perisur	16/07/2015			144	144	144	144	144	144	144	1.2%
58 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	134	1.1%
59 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	128	1.1%
60 * Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016					134	134	134	134	134	1.1%
61 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	139	1.2%
62 * Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017						121	121	121	121	1.0%
63 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134	134	1.1%
<b>Subtotal</b>		<b>749</b>	<b>1,259</b>	<b>1,704</b>	<b>2,121</b>	<b>2,671</b>	<b>2,792</b>	<b>2,792</b>	<b>2,792</b>	<b>2,792</b>	<b>23.4%</b>

## Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos (cont'd)

SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo									% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018	
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	1.6%
65 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	1.8%
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017							168	168	168	1.4%
67 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178	178	1.5%
68 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	1.5%
69 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	74	74	74	0.6%
70 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.3%
71 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	1.9%
72 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	1.5%
73 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	1.6%
74 AC by Marriott Veracruz	13/11/2017							164	164	164	1.4%
<b>Subtotal</b>		<b>153</b>	<b>153</b>	<b>574</b>	<b>574</b>	<b>1,589</b>	<b>1,589</b>	<b>1,757</b>	<b>1,921</b>	<b>1,921</b>	<b>16.1%</b>
<b>ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS</b>											
75 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121	121	1.0%
76 * Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120	120	1.0%
77 * Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37	37	37	37	0.3%
78 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48	48	48	48	0.4%
79 * Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50	50	0.4%
<b>Subtotal</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>208</b>	<b>328</b>	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>3.2%</b>
<b>HOTELES EN ARRENDAMIENTO</b>											
80 * Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.1%
81 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.8%
82 * Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/2017									507	4.3%
83 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	0.5%
<b>Subtotal</b>		<b>340</b>	<b>340</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>907</b>	<b>7.6%</b>
<b>TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN</b>		<b>2,467</b>	<b>5,547</b>	<b>7,656</b>	<b>8,507</b>	<b>10,422</b>	<b>10,812</b>	<b>10,980</b>	<b>11,273</b>	<b>11,926</b>	<b>100.0%</b>
<b>TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN</b>		<b>18</b>	<b>39</b>	<b>56</b>	<b>62</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	
<b>DESARROLLO</b>											
		<b>APERTURA</b>									
84 Fiesta Americana Tlalneantla	2018					224	224	224	223	223	1.9%
85 Live Aqua San Miguel de Allende	2018					134	146	146	146	146	1.2%
86 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	2019				269	255	255	255	255	255	2.1%
87 Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	2019					173	173	173	173	173	1.5%
Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	815	441	439	146	-	
<b>TOTAL DEVELOPMENT</b>		<b>489</b>	<b>899</b>	<b>1,883</b>	<b>2,466</b>	<b>1,601</b>	<b>1,239</b>	<b>1,237</b>	<b>943</b>	<b>797</b>	<b>6.7%</b>
<b>PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL</b>		<b>2,956</b>	<b>6,446</b>	<b>9,539</b>	<b>10,973</b>	<b>12,023</b>	<b>12,051</b>	<b>12,217</b>	<b>12,216</b>	<b>12,723</b>	
<b>NÚMERO DE HOTELES</b>		<b>22</b>	<b>47</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>87</b>	
Número de hoteles /cuartos al final del periodo											<b>% de cuartos</b>
											<b>HOTELES EN OPERACIÓN</b>
											<b>92.3%</b>
											<b>HOTELES EN DESARROLLO</b>
											<b>7.7%</b>

\* 2018 Portafolio Estabilizado (75 hoteles en operación - estabilizados)

\*\* El primero de enero de 2018, Courtyard Ciudad del Carmen, se convierte en Fiesta Inn y es operado por grupo posadas.

\*\*\* A partir del primero de Marzo de 2018 Real Inn Morelia pasa a ser Fiesta Inn Morelia

## BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(cifras en miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,123,276	4,727,981
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	337,120	299,690
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Pagos anticipados	52,718	23,499
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	286,103	28,217
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,799,218</b>	<b>5,079,387</b>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,002,832	11,060,916
Propiedades de Inversion*	2,988,640	0
Propiedades en desarrollo	1,217,020	975,996
Instrumentos derivados	70,870	114,652
Depositos en garantía	3,314	3,096
Impuestos a la utilidad diferidos	6,781	3,055
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>15,289,456</b>	<b>12,157,714</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>17,088,674</b>	<b>17,237,102</b>
<b>Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes</b>		
Pasivo circulante:		
Deuda	129,207	103,247
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	556,077	444,659
Impuestos por pagar	11,473	9,564
Otros	47,899	55,500
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>744,656</b>	<b>612,970</b>
Deuda a largo plazo	3,012,230	3,062,659
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	12,348,748	12,669,153
Resultados acumulados	983,039	892,319
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>13,331,787</b>	<b>13,561,473</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes</b>	<b>17,088,674</b>	<b>17,237,102</b>

\*Corresponde al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

## ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2018 y año 2018 a la fecha comparado con año anterior  
(cifras en miles de pesos)

	<b>T1 2018</b>	<b>T1 2017</b>	<b>Año 2018</b>	<b>Año 2017</b>
Ingresos:				
Arrendamiento de habitaciones	715,729	601,776	715,729	601,776
Alimentos y bebidas	159,990	127,646	159,990	127,646
Arrendamiento	129,358	25,939	129,358	25,939
Otros ingresos	3,500	1,529	3,500	1,529
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,008,577</b>	<b>756,891</b>	<b>1,008,577</b>	<b>756,891</b>
Gastos y costos generales:				
Gastos de habitaciones	144,898	119,348	144,898	119,348
Costos y gastos de alimentos y bebidas	101,647	81,305	101,647	81,305
Costos y gastos administrativos	379,198	318,707	379,198	318,707
<b>Total costos y gastos generales</b>	<b>625,743</b>	<b>519,360</b>	<b>625,743</b>	<b>519,360</b>
<b>Contribución hotelera</b>	<b>382,834</b>	<b>237,531</b>	<b>382,834</b>	<b>237,531</b>
Gastos inmobiliarios	14,631	10,441	14,631	10,441
Comisión de Asesoría	38,010	26,431	38,010	26,431
Gastos administrativos de FibraHotel	16,300	14,569	16,300	14,569
Depreciación	100,617	87,672	100,617	87,672
<b>Utilidad de operación</b>	<b>213,276</b>	<b>98,418</b>	<b>213,276</b>	<b>98,418</b>
Gastos extraordinarios, neto	9,697	10,204	9,697	10,204
<b>Utilidad de operación ajustada</b>	<b>203,579</b>	<b>88,214</b>	<b>203,579</b>	<b>88,214</b>
Ingresos no operativos	450	2,029	450	2,029
Resultado integral de financiamiento	(30,285)	(33,636)	(30,285)	(33,636)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>173,744</b>	<b>56,607</b>	<b>173,744</b>	<b>56,607</b>
Impuestos	(1,622)	(2,325)	(1,622)	(2,325)
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>175,366</b>	<b>58,931</b>	<b>175,366</b>	<b>58,931</b>



## ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2018 y año 2018 a la fecha comparado con año anterior

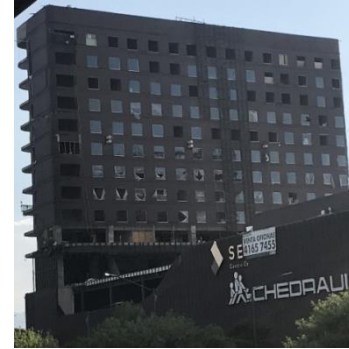
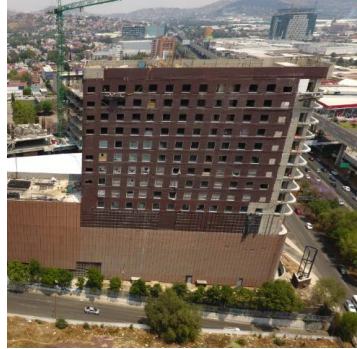
(cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2018</u>	<u>T1 2017</u>	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
<b>Actividades de operación:</b>				
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>175,366</b>	<b>58,931</b>	<b>175,366</b>	<b>58,931</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo				
Impuestos	(1,622)	(2,325)	(1,622)	(2,325)
Costo por venta de activo fijo	0	(297)	0	(297)
Depreciación	100,617	87,672	100,617	87,672
(Ingresos)/Gastos por intereses	22,699	29,771	22,699	29,771
Total	<u>297,061</u>	<u>173,752</u>	<u>297,061</u>	<u>173,752</u>
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(16,283)	(33,184)	(16,283)	(33,184)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	(0)	0	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(257,886)	77,874	(257,886)	77,874
Pagos anticipados	(29,220)	(22,512)	(29,220)	(22,512)
Otros activos	(217)	(142)	(217)	(142)
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	125,737	61,959	125,737	61,959
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0	0
Impuestos por pagar	1,126	702	1,126	702
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b><u>120,318</u></b>	<b><u>258,449</u></b>	<b><u>120,318</u></b>	<b><u>258,449</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Adquisición de negocios	(0)	0	(0)	0
Portafolio de desarrollo	(239,868)	(119,098)	(239,868)	(119,098)
Adquisición de otros activos	(60,104)	(20,344)	(60,104)	(20,344)
Propiedades de Inversión	(2,988,640)	0	(2,988,640)	0
Venta de activos	0	297	0	297
Intereses cobrados	57,817	7,041	57,817	7,041
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b><u>(3,230,795)</u></b>	<b><u>(132,104)</u></b>	<b><u>(3,230,795)</u></b>	<b><u>(132,104)</u></b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>				
Distribución a tenedores	(233,587)	(150,485)	(233,587)	(150,485)
Emisión de deuda	(24,469)	275,903	(24,469)	275,903
Intereses pagados y gastos financieros	(108,490)	(82,926)	(108,490)	(82,926)
Emisión de CBFIs	(127,699)	0	(127,699)	0
Gastos de Emisión	17	0	17	0
Otros	0	0	0	0
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b><u>(494,228)</u></b>	<b><u>42,492</u></b>	<b><u>(494,228)</u></b>	<b><u>42,492</u></b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>	<b><u>(3,604,705)</u></b>	<b><u>168,837</u></b>	<b><u>(3,604,705)</u></b>	<b><u>168,837</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	4,727,981	448,828	4,727,981	448,828
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>	<b><u>1,123,276</u></b>	<b><u>617,665</u></b>	<b><u>1,123,276</u></b>	<b><u>617,665</u></b>

**Propiedades en desarrollo con apertura en 2018 en construcción (al 18 de abril de 2018):**

**Fiesta Americana Tlalnepantla:**

El hotel se encuentra con la cimentación y estructura terminadas y en proceso de fachadas, instalaciones y acabados.



**Live Aqua San Miguel de Allende:**

El hotel se encuentra en etapa de albañilerías, instalaciones y acabados.





## Invitación a la llamada de resultados:



---

### INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018

**México D.F. el 03 de abril de 2018** – 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 **primer trimestre de 2018**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T18 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

<b>CONFERENCIA TELEFONICA</b>	Jueves 19 de abril de 2018  12:00 p.m. hora de Nueva York  11:00 a.m. hora de Ciudad de México
<b>NÚMERO INTERNACIONAL</b>	Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8565
<b>NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS</b>	Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 877-407-0778

**Una grabación de la conferencia telefónica estará disponible por un mes:**  
Para accederla fuera de Estados Unidos, marque +1 919-882-2331  
Para accederla dentro de Estados Unidos, marque +1 877-481-4010  
Conferencia ID#: 27364



## Acerca de FibraHotel

---

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en Mexico. 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.

## Contacto relaciones con inversionistas

---

México D.F.

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com)