FibraHotelmx

Informe Anual 2017

Panorama de 2017

2.5

Millones de cuartos noche

66.2%

Tasa de ocupación del portafolio estabilizado

+8.3%

Incremento en RevPAR del portafolio estabilizado

81

Hoteles en operación

5

Hoteles en desarrollo

668

Millones de pesos distribuidos a los Tenedores

922

Millones de pesos invertidos en hoteles

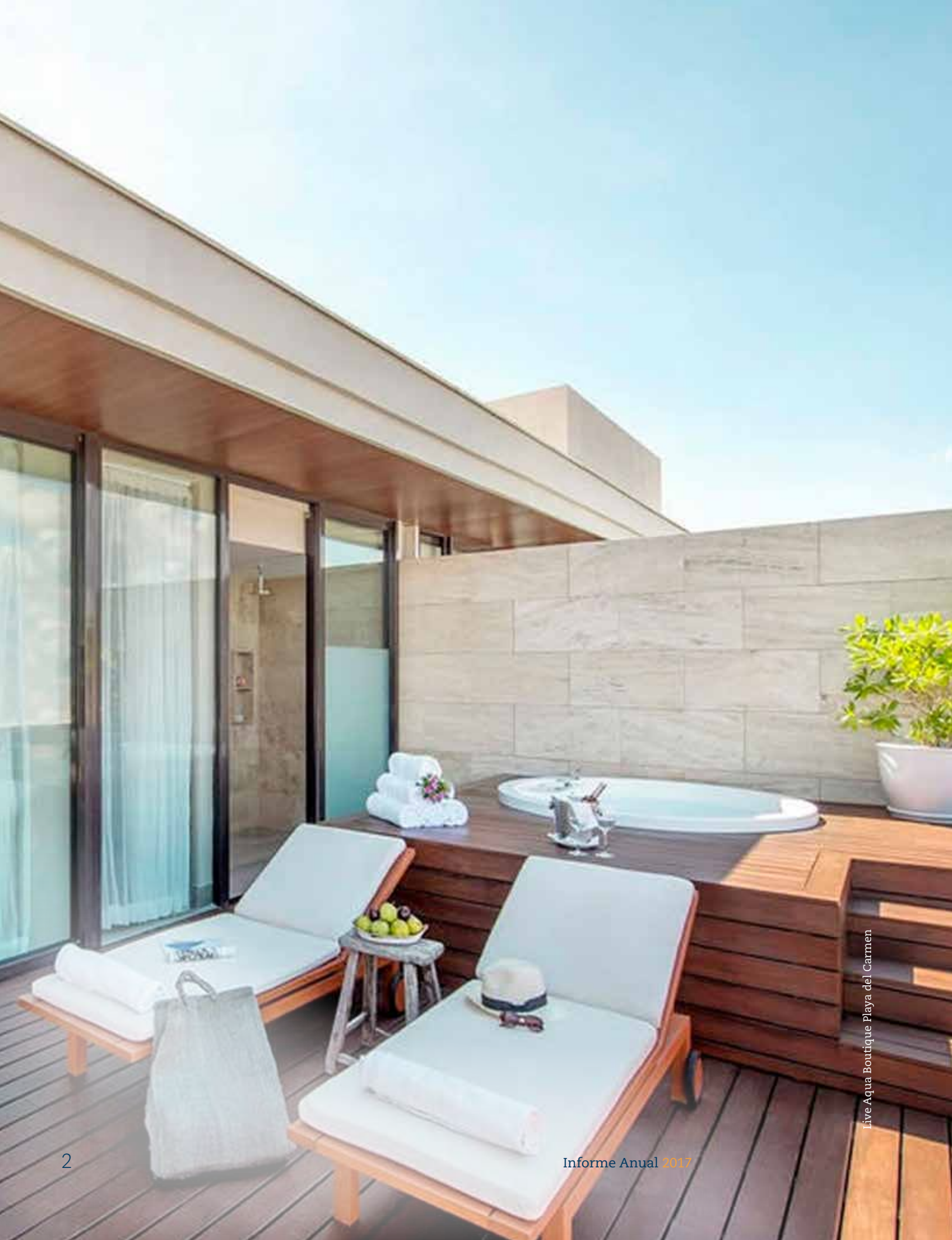
3,166

Millones de pesos: deuda financiera al 31 de diciembre de 2017

+40bps

Incremento en el margen de contribución hotelera de los hoteles administrados (perímetro comparable 2017)

Fiesta Americana Condesa Cancún



Live Aqua Boutique Playa del Carmen

Contenido

Página

4 Carta del Director General

6 Introducción a FibraHotel
6 Presentación
8 Historia de FibraHotel
10 Estructura
11 Equipo de dirección

14 Panorama general de la industria
14 La industria hotelera en México y oportunidades de mercado
19 Oportunidades de mercado relevantes para FibraHotel

20 Estrategia de FibraHotel
20 Fortalezas competitivas
23 Estrategia
25 Adquisiciones
26 Desarrollos

28 Portafolio de FibraHotel
29 Presentación del portafolio
30 Mapa del portafolio
32 Detalle del portafolio
35 Afiliaciones con marcas
37 Segmentos de los hoteles del portafolio
38 Indicadores operativos del portafolio

40 Sección financiera
40 Resultados financieros para el año 2017
45 Flujo de efectivo y posición de liquidez
47 Gastos de capital
48 Distribuciones de efectivo

49 Gobierno corporativo de FibraHotel
49 Comité Técnico y Comités de FibraHotel
51 Alineación de intereses a largo plazo

52 FibraHotel en la Bolsa Mexicana de Valores
52 Precio del CBFI
52 Tendencia accionaria

53 Eventos posteriores al año 2017

54 Estados Financieros Consolidados

NOTA: La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 5 de junio de 2018.

LiveAqua TrébolMonterrey

junio 2018

Carta del Director General

Estimados Tenedores de Certificados FibraHotel:

En noviembre de 2017 FibraHotel cumplió su quinto aniversario como compañía pública, marcando un importante hito en su historia. Gracias a los recursos del mercado, hemos tenido la oportunidad única de diseñar y consolidar el mejor portafolio de hoteles en México. Logramos crecer de manera acelerada invirtiendo en propiedades que generen valor por CBFI en el largo plazo. Estoy convencido que nuestro portafolio ha mejorado en estos cinco años, ya que hemos: aumentado su diversificación, agregado propiedades únicas en las ciudades más importantes del país, creado una escala critica que nos da una ventaja competitiva y reunir el mejor equipo directivo para manejar la plataforma hotelera.

FibraHotel fue constituida en 2012 con un enfoque en hoteles de ciudad sirviendo a viajeros de negocio y con una visión de capitalizar las expectativas de crecimiento de la economía mexicana. En 2012 era una compañía con 5 mil millones de pesos en activos y 34 hoteles manejados por dos operadores con tres marcas. Buscábamos consolidar el fragmentado segmento de hoteles en México y lograr un tamaño suficientemente grande para ser la mejor plataforma de hoteles en el país. Después de adquirir varios hoteles en los primeros años, visualizamos una oportunidad de negocio en hoteles de mayor categoría dentro de proyectos de usos mixtos, lo cual era viable debido a las perspectivas de crecimiento en RevPAR y los retornos de inversión estimados. Debido a que existe un limitado número de hoteles de este tipo disponibles en México, aprovechamos nuestra experiencia como desarrolladores y entramos a un importante ciclo de desarrollo. Entre 2014 y 2016 desarrollamos un importante número de hoteles de servicio completo, en proyectos de usos mixtos y con marcas internacionales en las principales ciudades del país.

Hoy en día podemos ver los frutos de esta decisión en la que tomamos un camino largo y complicado para crear valor. Estamos motivados con nuestra situación actual e ilusionados por lo que está por venir, demostrado por los sólidos resultados operativos del portafolio. Terminamos el 2017 con más de 17 billones de pesos en activos, 86 hoteles y 12,216 cuartos. En la siguiente tabla se demuestra el crecimiento de FibraHotel en distintas categorías en este periodo:

	FibraHotel	2013	2014	2015	2016	2017	Cambio 2013-2017	TACC 2013-2017
Activos	Cuartos en operación	5,547	7,660	8,507	10,422	11,273	103%	19%
	Activos Inmobiliarios no depreciados (@costo)	5,109	7,782	10,343	12,160	13,163	158%	27%
	Crecimiento año con año (%)		*52%*	*33%*	*18%*	*8%*		
Orgánico	Ocupación (46h comparables)	62.9%	63.6%	65.5%	68.6%	68.5%	560 pbs	
	Crecimiento en RevPAR (46h comparables)	$559	$588	$627	$701	$747	34%	8%
	Crecimiento año con año (%)		*5%*	*7%*	*12%*	*7%*		
Resultados financieros	Ingresos (Ps. mm)	$1,032	$1,531	$2,008	$2,635	$3,436	233%	35%
	EBITDA (Ps. mm)	$260	$371	$498	$656	$902	247%	36%
	Crecimiento año con año (%)		*43%*	*34%*	*32%*	*37%*		
	Margen de EBITDA	25.2%	24.3%	24.8%	24.9%	26.2%	108 pbs	
	EBITDA por cuarto (Ps. 000's)	$46.8	$48.5	$58.6	$63.0	$80.0	71%	14%
	AFFO (Ps. mm)	$337	$424	$429	$494	$669	98%	19%
	AFFO / CBFI (Ps.)	**$0.76**	**$0.86**	**$0.87**	**$1.00**	**$1.05**	**38%**	**8%**
	Crecimiento año con año (%)		*13%*	*1%*	*15%*	*5%*		

Adicionalmente, en 2017 entramos por primera vez al mercado de hoteles resort en el país consolidando nuestra posición como el propietario de hoteles líder en México. En agosto de 2017 firmamos un acuerdo para adquirir el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. La adquisición cerró a principios de 2018 y no estaba generalmente disponible en el mercado. El resort cuenta con 507 habitaciones bajo el modelo Todo Incluido en la zona hotelera de Cancún, el más importante destino turístico del país. Consideramos que los hoteles enfocados en turismo de placer son un buen complemento a nuestro portafolio de hoteles de negocio debido a que nos brindan: (i) acceso a nuevas ciudades y destinos, (ii) incrementa nuestros ingresos en dólares, (iii) diferentes generadores de demanda, (iv) diversos ciclos económicos y de estacionalidad, (v) exposición a un mercado atractivo de rápido crecimiento y con tendencias positivas en el corto y largo plazos. Esta transacción representó otro paso en nuestro objetivo de ser la FIBRA hotelera líder en México y Latinoamérica.

En 2017 FibraHotel reportó resultados operativos sólidos con más de 3.4 billones de pesos en ingresos, 900 millones de pesos de EBITDA y 668 millones de pesos en AFFO, representando crecimientos año con año de 30%, 37% y 35% respectivamente. El portafolio continuó con un sólido crecimiento orgánico, con un incremento en RevPAR de 8.3% en el portafolio estabilizado, aun tomando en cuenta el impacto de los fenómenos naturales y terremotos que impactaron los resultados en la segunda mitad del año. La ocupación del portafolio continuó mostrando una tendencia positiva llegando a una ocupación promedio en el año de 66% para el portafolio estabilizado y 64% para el portafolio total. El crecimiento orgánico seguirá siendo un importante soporte de los resultados en el corto y mediano plazo y beneficia tanto el portafolio estabilizado como los hoteles en periodo de estabilización. Durante los últimos años el mercado hotelero en México ha mostrado un buen dinamismo y un sólido desempeño operativo en todos los segmentos y regiones del país. En 2018 continuaremos enfocados en estabilizar los hoteles recientemente desarrollados, incrementar el RevPAR y aumentar las eficiencias operativas del portafolio.

En 2017 y lo que va del año abrimos seis hoteles con 829 cuartos y adquirimos dos hoteles con 675 cuartos. En total en este periodo agregamos más de 1,500 cuartos a nuestro portafolio operativo incluyendo cuatro hoteles con más de 500 cuartos en la Ciudad de México, tres hoteles con 839 cuartos de servicio completo y tres hoteles de playa con más de 800 cuartos. La inversión total en estos ocho hoteles fue de casi 4.5 billones de pesos. Adicionalmente, tenemos buen avance en el desarrollo de los hoteles Live Aqua San Miguel de Allende y Fiesta Americana Tlalnepantla, los cuales abrirán en 2018. Estamos confiados del potencial de estos hoteles recientemente agregados al portafolio y del sólido desempeño de hoteles de servicio completo enfocados al viajero de placer en México en general.

En septiembre de 2017 obtuvimos recursos por más de 4.5 billones de pesos en el mercado mediante una oferta local e internacional de CBFIs a un precio de Ps. $13.75 la cual estuvo sobre subscrita. Esta capitalización nos colocó en una posición muy cómoda para ejecutar nuestro plan de crecimiento y, al mismo tiempo, mantener una estructura de balance muy sólida. A marzo 31 de 2018 teníamos un LTV neto de 10% y un LTV bruto de 18%, con 3.1 billones de pesos en deuda totalmente denominada en moneda nacional y con diferentes coberturas que nos protegen contra incrementos en las tasas de interés.

Hemos ejecutado nuestro plan de negocio de manera consistente y con sólidos resultados operativos. Sin embargo, el precio del certificado no ha reflejado estos resultados y presentó una disminución de 17% en 2017. Estoy convencido que el precio actual del certificado tiene un descuento no justificado a su valor real, y por eso en diciembre de 2017 iniciamos la operación de un fondo de recompra de CBFIs que nos permite adquirir el mejor portafolio de hoteles en el mercado a un importante descuento. A la fecha, hemos adquirido casi el 2% de los certificados en el mercado por medio de este programa.

En 2017 distribuimos más de un peso por certificado a nuestros tenedores aun con la dilución temporal de la emisión de capital en septiembre. Desde 2013 hemos logrado incrementar nuestro AFFO por certificado más de 8% al año, lo que es una clara señal de nuestro objetivo de incrementar de manera sustentable la distribución por certificado en el mediano plazo. Continuaremos tomando decisiones de inversión enfocados en creación de valor y en maximizar el potencial del portafolio con nuestro equipo de manejo de activos.

Me gustaría agradecer a todos nuestros tenedores, colaboradores y socios operadores por el esfuerzo dedicado durante el 2017, el cual representó otro paso importante en la consolidación de FibraHotel y hacia un futuro alentador.

Simón Galante
CEO FibraHotel

Fiesta Americana Aguascalientes

Introducción a FibraHotel

Presentación

FibraHotel es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, adquirir y poseer hoteles en México. Somos el propietarios de hoteles más grande en México y el primer fideicomiso de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAs) en Latinoamérica. Contamos con 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.

El objetivo de FibraHotel es proporcionar retornos atractivos ajustados por los riesgos a sus tenedores de CBFIs, mediante distribuciones en efectivo y la apreciación del valor de los bienes inmuebles y del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad, de distintas marcas reconocidas y geográficamente diversificado en todo México, cubriendo distintos segmentos hoteleros. Nos destacamos por ser únicamente propietario de hoteles, y no operador, lo que nos permite tener una arquitectura abierta y de esta manera poder trabajar con el operador o la marca hotelera que más se apegue a las necesidades de cada uno de nuestros hoteles.

A partir de nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación conformado por 21 hoteles, operados bajo cuatro marcas y dos Compañías Operadoras, con activos totales de Ps. $5,000 millones aproximadamente, a un portafolio que a la fecha incluye 87 hoteles diversificados por: geografía, segmento hotelero, tamaño, marca, operadora y base de clientes, operados bajo 13 marcas, tres Compañías Operadoras y activos totales de Ps. $17,200 millones aproximadamente al final de 2017. El número de habitaciones de nuestros hoteles ha aumentado de 2,810 a 12,723 habitaciones, multiplicando el Portafolio Inicial en 4.5x. Atribuimos este gran crecimiento a nuestra capacidad de identificar oportunidades de creación de valor en toda la gama de activos de alojamiento en México, así como nuestra capacidad de estructurar inversiones y expandirnos a través de adquisición y desarrollo de nuevos

Americana Condesa Cancún y la apertura del hotel Courtyard by Marriott Toreo, ambos en febrero de 2018.

Estos hoteles se encuentran localizados en 26 estados de la República y están relacionados con prestigiadas marcas hoteleras, lo cual proporciona ventajas significativas e incrementa la demanda debido a: i) calidad de su servicio, ii) programas de lealtad, iii) sistemas modernos de reservación, iv) canales de distribución nacional e internacional y v) creciente demanda de los viajeros en México.

Los hoteles del portafolio de FibraHotel brindan servicio a viajeros de negocios y de placer, tanto nacionales como internacionales. Por esta razón, la mayoría de los hoteles se ubican en sitios estratégicos, donde existe una actividad empresarial e industrial o turística significativa y además se localizan cerca o dentro de centros de usos mixtos, centros comerciales, parques industriales, aeropuertos, terminales de autobuses y centros turísticos, lo que brinda a los huéspedes acceso a una gran variedad de amenidades y servicios.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, el portafolio de FibraHotel estaba conformado por 86 hoteles:

81

Hoteles en operación:

75 hoteles en operación que tenía FibraHotel al 31 de diciembre de 2016.

Un hotel en operación fue adquirido durante el ejercicio 2017.

Seis hoteles pertenecientes al portafolio en desarrollo al 31 de diciembre de 2016 que iniciaron operaciones durante el 2017.

5

Hoteles en desarrollo

hoteles. Adicionalmente, nuestro acceso al mercado público de capitales, nuestra plataforma establecida de manejo de activos y nuestra estrategia de arquitectura abierta, ha facilitado este importante crecimiento.

Hasta la fecha del presente Informe Anual, el portafolio de FibraHotel está conformado por 87 hoteles (83 en operación y cuatro en desarrollo) derivado de la adquisición del hotel Fiesta

Historia de FibraHotel

El 31 de julio de 2012 se constituyó el fideicomiso FibraHotel. Desde el momento de su constitución, año con año, FibraHotel ha venido incrementando su portafolio de hoteles. A continuación se presenta una cronología que muestra la evolución del Patrimonio Fideicomitido que ha tenido FibraHotel a lo largo de su historia:

Número de cuartos al final del periodo

	2012	2013	2014	2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Fecha del Informe
Habitaciones en operación	2,467	5,547	7,656	8,507	9,120	9,782	10,007	10,422	10,812	10,812	10,980	11,273	11,926
Habitaciones en desarrollo	489	899	1,883	2,466	1,723	1,613	1,566	1,601	1,227	1,239	1,237	943	797
Habitaciones totales	**2,956**	**6,446**	**9,539**	**10,973**	**10,843**	**11,395**	**11,573**	**12,023**	**12,039**	**12,051**	**12,217**	**12,216**	**12,723**

Número de hoteles al final del periodo

	2012	2013	2014	2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Fecha del Informe
Hoteles en operación	18	39	56	62	66	70	72	75	78	78	79	81	83
Hoteles en desarrollo	4	8	14	18	14	13	12	10	7	7	7	5	4
Hoteles totales	**22**	**47**	**70**	**80**	**80**	**83**	**84**	**85**	**85**	**85**	**86**	**86**	**87**

2012

El 30 de noviembre de 2012, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa su Oferta Pública Inicial consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. $4,137 millones.

Al finalizar el 2012, el Patrimonio de FibraHotel estaba conformado de la siguiente manera:

- 18 hoteles (2,467 habitaciones) se encontraban en operación.
- Cuatro hoteles (489 habitaciones) estaban en distintas etapas de desarrollo (el Portafolio de Aportación en Desarrollo).

2013

El 30 de mayo de 2013, FibraHotel realizó de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. $4,878 millones.

A lo largo de 2013, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación y de proyectos de hoteles en desarrollo debido a los siguientes factores:

- La adquisición de 14 hoteles (2,050 habitaciones) al Grupo Posadas.
- La adquisición de cinco hoteles (749 habitaciones) a otros propietarios hoteleros.
- La apertura de dos hoteles (281 habitaciones) del Portafolio de Aportación en Desarrollo.
- La adquisición de seis proyectos de hoteles en desarrollo (676 habitaciones) y el incremento en el inventario de habitaciones para Camino Real Hotel & Suites Puebla (15 habitaciones).

Al finalizar el año 2013, el Patrimonio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 39 hoteles (5,547 habitaciones) se encontraban en operación.
- Ocho hoteles (899 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo.

2014

Durante 2014, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación y de proyectos de hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de 13 hoteles (1,831 habitaciones) en operación.
- La apertura de cuatro hoteles (274 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo.
- La adquisición de 10 proyectos de hoteles en desarrollo (1,201 habitaciones adicionales), de un hotel en proceso de reposicionamiento (142 habitaciones), la cancelación del proyecto de hotel de Estancia Prolongada en Cancún (74 cuartos) y el decremento en el inventario de habitaciones para algunos hoteles (siete habitaciones).

Al finalizar el año 2014, el Patrimonio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 56 hoteles (7,656 habitaciones) se encontraban en operación.
- 13 hoteles (1,741 habitaciones) estaban en distintas etapas de desarrollo.
- Un hotel (142 habitaciones) se encontraba en reposicionamiento.

AC by Marriott Querétaro

2015

Durante 2015, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación y de proyectos de hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de un hotel (159 habitaciones) en operación.
- La apertura de cinco hoteles (670 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo.
- La adquisición de 10 proyectos de hoteles en desarrollo (1,349 habitaciones adicionales), la cancelación de un proyecto de hotel (100 habitaciones) y el incremento en el inventario de cuartos para algunos hoteles (26 habitaciones).

Al finalizar el año 2015, el Patrimonio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 62 hoteles (8,507 habitaciones) se encontraban en operación.
- 18 hoteles (2,466 habitaciones) estaban en distintas etapas de desarrollo.

2016

En 2016, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación debido a los siguientes factores:

- La adquisición de dos hoteles (397 habitaciones) en operación.
- La apertura de 11 hoteles (1,518 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo.
- La adquisición de cuatro proyectos de hoteles en desarrollo (660 habitaciones adicionales).
- Ajustes en número de cuartos en hoteles en desarrollo con disminución de 7 cuartos.
- La adquisición de cuatro proyectos de hoteles en desarrollo (660 habitaciones adicionales), mientras el inventario disminuyó de siete cuartos por ajustes en número de cuartos en hoteles en desarrollo.

Al finalizar el 2016, el Patrimonio de FibraHotel estaba conformado de la siguiente manera:

- 75 hoteles (10,422 habitaciones) se encontraban en operación.
- 10 hoteles (1,601 habitaciones) estaban en distintas etapas de desarrollo.

2017

El 14 de septiembre de 2017, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. $4,505 millones.

En 2017, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación debido a los siguientes factores:

- Abrió cinco hoteles (683 habitaciones).
- Adquirió un hotel (168 habitaciones).

Al finalizar el 2017, el Patrimonio de FibraHotel estaba compuesto por 86 hoteles y 12,216 habitaciones, de los cuales:

- 81 hoteles (11,273 habitaciones) se encuentran en operación.
- Cinco hoteles (943 habitaciones) están en distintas etapas de desarrollo.

2018

Del 1 de enero de 2018 hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel:

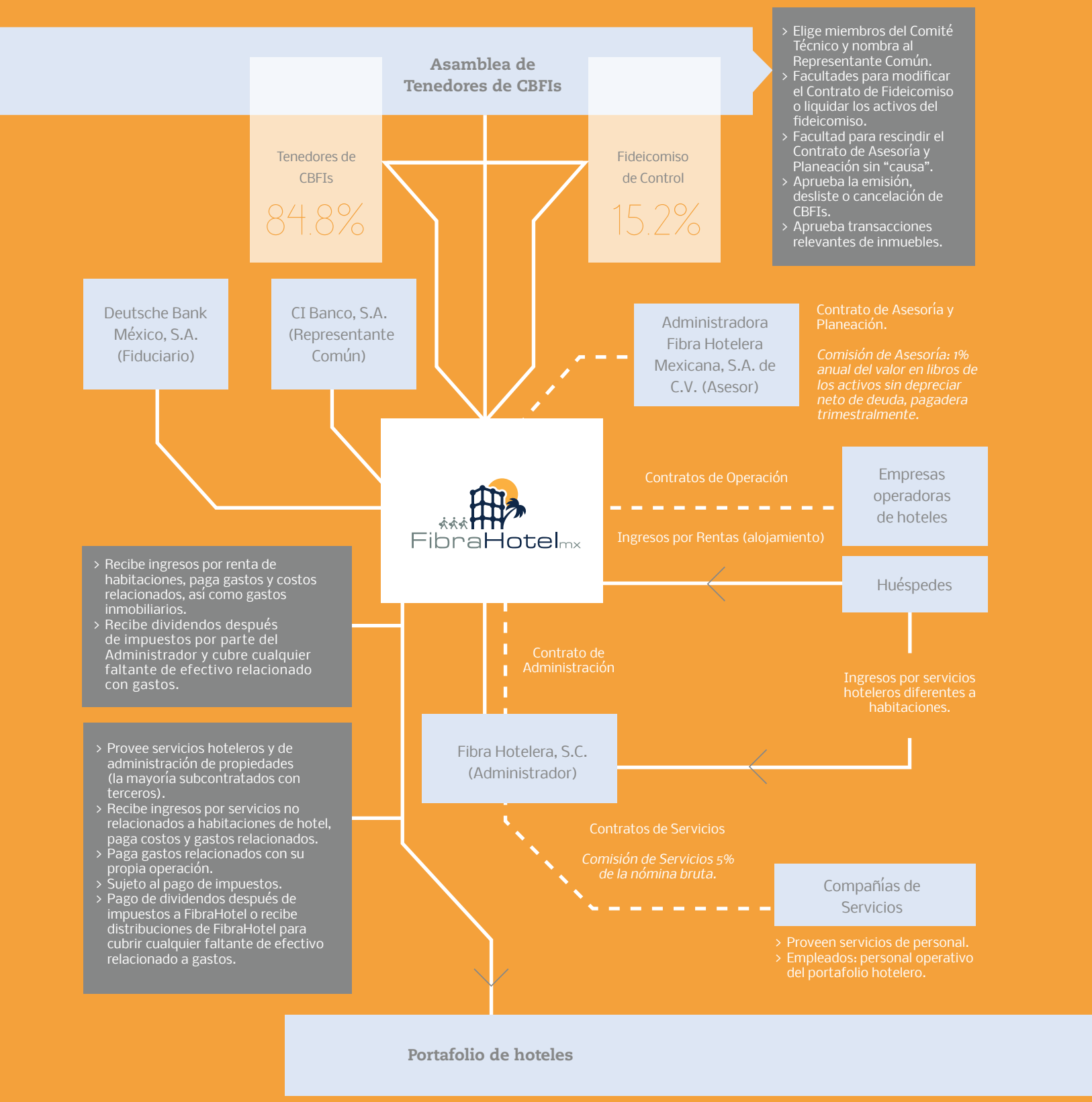
- Abrió el hotel Courtyard by Marriott Toreo (146 habitaciones).
- Adquirió el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con 507 habitaciones.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel tiene 87 hoteles y 12,722 habitaciones (el Portafolio Actual), de los cuales:

- 83 hoteles (11,926 habitaciones) están en operación.
- Cuatro hoteles (796 habitaciones) se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

Estructura

El siguiente diagrama muestra la estructura de FibraHotel:



La estructura de FibraHotel cuenta con las siguientes entidades:

Asesor

FibraHotel está asesorado externamente por Administradora Fibra Hotelera, S.A. de C.V., el Asesor. Fue constituido el 20 de septiembre de 2012 con el objeto de brindar asesoría. El Asesor es responsable, entre otros aspectos, de: orientar y asesorar a FibraHotel en la estrategia de desarrollo y adquisiciones de proyectos hoteleros, en la planeación estratégica y financiera de largo plazo, en implementar las decisiones importantes y de llevar a cabo las relaciones con inversionistas, entre otros factores indispensables para el correcto desempeño de FibraHotel. El Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente al 1.0% (uno por ciento) del valor en libros de los activos sin depreciar, neto de deuda, de los activos de FibraHotel. No recibe ninguna otra comisión (sobre activos adquiridos, por desarrollo o cualquier otro tipo de comisión).

Administrador

FibraHotel está administrado, internamente, por Fibra Hotelera S.C., el Administrador. Fue constituido el 5 de octubre de 2012 con el único objeto de asumir la responsabilidad de la administración del día a día de los negocios. El Administrador contaba, a la fecha del presente Informe Anual, con un equipo de 31 personas (equipo de Dirección, Administración y Finanzas, Jurídico, Desarrollo, Operación y Mantenimiento). Es responsable, entre otras funciones: de la administración diaria de los negocios de FibraHotel, del mantenimiento de los inmuebles y hoteles, de obtener los permisos y licencias necesarias, realizar la auditoría previa sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo, supervisar los proyectos de renovación / desarrollo / re-desarrollo, supervisar los asuntos relativos a los seguros de los activos, negociar en nombre de FibraHotel y organizar la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los hoteles.

Live Aqua Trébol Monterrey

También es responsable de prestar ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones, como: alimentos y bebidas, telefonía, Internet y otros servicios similares, por lo que factura a los huéspedes de los hoteles por separado, estando los ingresos de éstos sujetos al pago de impuestos. El Administrador, al no ser sujeto a la estructura fiscal de la FIBRA, paga impuestos como cualquier otra sociedad. Con la utilidad generada por las actividades no relacionadas con la renta de habitaciones, paga su parte proporcional de los gastos generales de FibraHotel y sus impuestos. FibraHotel quien es responsable por cualquier déficit entre los gastos e ingresos del Administrador.

Las Compañías de Servicios

Son responsables de proporcionar a FibraHotel el personal requerido para la operación de los hoteles, en ocasiones excluyendo al personal del comité ejecutivo del hotel (gerente general, contralor, gerente de ventas y ama de llaves), que en algunos casos es proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente. En cada caso, sujeto a supervisión y vigilancia del Administrador. De conformidad con los términos de los contratos de servicios, las Compañías de Servicios tienen derecho a recibir una contraprestación del 5% calculada sobre el total de la nómina que administran para cubrir sus costos y gastos operacionales. Mensualmente, FibraHotel reembolsa a las compañías de servicios los salarios que pagan a los empleados que prestan sus servicios a los hoteles. Para el cierre del 2017 contaba con aproximadamente 4,700 empleados dentro de las Compañías de Servicios.

Equipo de dirección

Asesor de FibraHotel

Roberto Galante | Alberto Galante | Simón Galante

Administrador de FibraHotel

Eduardo López
Director General

Edouard Boudrant
Director Financiero

- Contraloría
- Tesorería
- Activos Fijos
- Administración

Guillermo Bravo
Director de Desarrollo y Relación con Inversionistas

- Desarrollo
- Adquisiciones
- Relación con Inversionistas

José Luis Jácome
Director de Operaciones de hoteles de Servicio Completo y Resort

- Operación
- Mantenimiento
- Capex

Lorena García
Director Legal

- Procesos legales

Isaac Aguilar
Director de Operaciones de hoteles de Servicio Limitado y Selecto

- Operación
- Mantenimiento
- Capex

Live Aqua Trébol Monterrey

El equipo completo del Administrador de FibraHotel está conformado, hasta la fecha del presente Informe Anual, por 31 personas incluyendo el equipo directivo, desarrollo, operación, contraloría, tesorería, administración, jurídico, mantenimiento y activo fijo. Algunas funciones de contabilidad y sistemas se realizan de manera externa con Conectum, un centro de servicio compartido con más de 16 años de experiencia en la industria hotelera.

El equipo directivo de FibraHotel está integrado por las siguientes personas:

- **Simón Galante Zaga**. Director Ejecutivo (*Chief Executive Officer*) del Asesor de FibraHotel y miembro del Comité Técnico de FibraHotel. Miembro Fundador y Director Ejecutivo de Grupo GDI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en los segmentos hoteleros, comerciales y residenciales como desarrollador y administrador de bienes raíces, así como también en la adquisición, el desarrollo

y el financiamiento de este tipo de proyectos. Es miembro del consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, las cuales son empresas de Grupo GDI. Cuenta con una especialización en Administración de Empresas del IPADE.

> **Eduardo López García**. Director General (*Chief Executive Officer*) del Administrador de FibraHotel. Fungió como Director de Inversiones Hoteleras y Desarrollo en Grupo Posadas, hasta que se unió como Director del Área de Hoteles a Grupo GDI en 2006, cuando contaba con sólo seis hoteles. Así mismo, negoció un contrato con un desarrollador mexicano, líder en bienes raíces y con Grupo Posadas, para desarrollar hoteles adicionales para ser operados por Grupo Posadas. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el desarrollo y la administración de hoteles.

> **Edouard Boudrant**. Director Administrativo y de Finanzas (*Chief Financial Officer*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de las Américas (UDLA) en Puebla y del Centre d'Études Supérieures Européennes de Management (CESEM) en Reims, Francia, y una maestría en Derecho Corporativo en el École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) de París. Su experiencia profesional incluye ocho años trabajando en banca de inversión tanto en Francia (Société Générale y Lazard-NATIXIS) como en México (BBVA Bancomer).

> **Guillermo Bravo Escobosa**. Director de Desarrollo y de Relaciones con Inversionistas (*Head of Corporate Development & Investors Relations*), del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana de México y una maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Chicago Booth School of Business y su experiencia profesional incluye trabajar como analista de crédito y ejecutivo de relaciones en Scotiabank Inverlat en México, así como Asociado en los Grupos de Fusiones y Adquisiciones de Latinoamérica e Industrias Diversas de Estados Unidos (Diversified Industries) en J.P. Morgan en Nueva York.

> **Lorena García Núñez**. Es la Directora Jurídica (Legal Counsel) del Administrador de FibraHotel. Se incorporó a Grupo GDI en 2002 y cuenta con más de 15 años de experiencia en el negocio hotelero e inmobiliario.

> **José Luis Jácome Herrera**. Director de Operaciones de hoteles de Servicio Completo y Resort (*Full Service & Resort Chief Operating Officer*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas Turísticas por la Universidad Anáhuac del Sur y de la École Supérieure de Gestion (ESG) de París, Francia, especializándose en Hotel International and Luxury Marketing. Cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) en alta dirección en el IPADE en conjunto con un curso de Value Investing por Columbia University, Nueva York. Su experiencia profesional incluye más de ocho años en la operación de hoteles de diferentes cadenas hoteleras como Fairmont, Posadas y Las Brisas, entre otros, ocupando diversos cargos desde Director de Hotel, Gerente General hasta Gerente de Recepción y Gerente de Alimentos & Bebidas.

> **Isaac Aguilar**. Director de Operaciones de hoteles de Servicio Limitado y Selecto (*Limited & Select Service Chief Operating Officer*) del administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en administración de empresas especializado en hotelería por la Escuela Panamericana de Hotelería. Ha tomado diversos seminarios de finanzas, marketing y operación hotelera. Cuenta con certificaciones comerciales de Posadas e IHG. Su experiencia profesional incluye más de 14 años colaborando en diversas cadenas hoteleras como IHG y Posadas, ocupando diferentes puestos, desde Ejecutivo de Ventas hasta Director Comercial, Director de Ventas y Gerente de Ventas. Ingresó a FibraHotel en 2015 como Subdirector de Operaciones.

Panorama general de la industria

La industria hotelera en México y oportunidades de mercado

Situación económica de México

De acuerdo con información del Banco Mundial, México está considerado como la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª del mundo. Asimismo, el país ha mantenido una estabilidad macroeconómica a través de las últimas décadas, resultando en una reducción de su riesgo crediticio. Durante este periodo, México ha diversificado sus recursos principalmente a través del desarrollo de sus sectores de manufactura, servicios y turismo, lo que le ha permitido enfrentar la reducción en los precios del petróleo y su producción en el país. Su ubicación geográfica única, junto con su amplia infraestructura y sus tratados comerciales, han estimulado el rendimiento económico de las últimas décadas. Acorde con información de *Oxford Economics*, el crecimiento potencial del PIB de México para la próxima década deberá promediar ~2.3%. Los sectores de manufactura y turismo continuarán siendo esenciales para el futuro desarrollo de la economía mexicana.

Las 15 naciones más ricas por PIB
(Millones de dólares)

Fuente: Base de datos de los Indicadores de Desarrollo Mundial, Banco Mundial, 17 de abril de 2017.

En lo que se refiere a la economía mexicana, ésta se ha fortalecido en la última década. En los años recientes, de acuerdo con cifras del INEGI, tanto el consumo como las exportaciones se han consolidado como los principales motores del crecimiento. En 2017 las exportaciones han presentado un dinamismo muy importante impulsado principalmente por la expansión global moderada y por el incremento de competitividad.

En los últimos años, la demanda del consumidor mexicano se ha visto fortalecida por varios factores y, al mismo tiempo, ha fomentado y nutrido la evolución de la economía. Desde 2010 el sector laboral ha presentado un importante dinamismo. La tasa de desempleo se contrajo de 5.2%, en el primer trimestre de 2010, a 3.1% en julio de 2017, alcanzando un mínimo histórico. Adicionalmente, a partir de finales de 2014, comenzó a presentarse una recuperación en el crédito al consumo. De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB), la cartera vigente de crédito al consumo creció a una TCaC (Tasa de Crecimiento Anual Compuesta) de 11.1% de 2014 a 2016. Así mismo, el promedio de la tasa de crecimiento mensual anual de enero de 2017 a junio ha sido de 11.0% y/y. A junio de este año el saldo de la cartera vigente ascendió a 893.9 mil millones de pesos.

Asimismo, en México se han implementado importantes reformas en los sectores de energía y telecomunicaciones, así como en educación, política y fiscalización. Se espera que estas reformas, en particular las relacionadas con energía y telecomunicaciones, fomenten la inversión extrajera directa en México, la cual fue de $28,964 millones de dólares en 2016, según el INEGI, y de $32,000 millones de dólares en promedio en los últimos cinco años.

Es importante considerar que le economía mexicana enfrenta riesgos domésticos y externos que pueden vulnerar el ritmo de su actividad. Dentro

Camino Real Puebla

de los factores domésticos, se encuentra la fragilidad de las finanzas públicas que pudiera ocasionar una reducción en la calificación soberana en el mediano plazo, el proceso electoral de 2018, así como problemas de inseguridad, entre otros aspectos. Entre los riesgos externos, están la incertidumbre en torno a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (NAFTA), eventos geopolíticos, procesos electorales, así como la desaceleración o contracción de algunas economías emergentes.

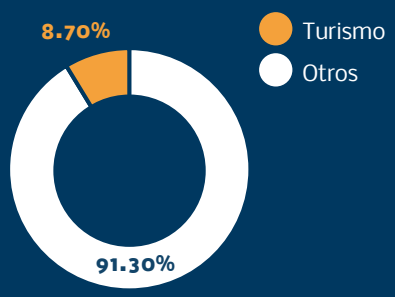
Turismo en México

Sin duda, México es uno de los más importantes destinos turísticos del mundo y en los últimos años esta industria ha crecido significativamente. Lo anterior se atribuye a la diversa oferta de alojamiento y recreación en el país, además de su visibilidad como destino turístico en el extranjero. De acuerdo con información de la Secretaría de Turismo, durante el 2017, México recibió más de 39 millones de viajeros internacionales, un incremento del 12% a la observada en 2016 y 68% mayor que en el 2012. Así mismo, recibió ingresos por US $21,333 millones, un incremento de 8.6% contra 2016. Ante esto, México ya es considerado como uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. En 2017 se ubicó en el 6° lugar en el ranking mundial de la WTO, pasando del lugar número 15 en 2013 al 6° en tan sólo cuatro años. Adicionalmente, ocupa el 6º lugar en la lista de patrimonio mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y su gastronomía ha sido declarada patrimonio de la humanidad por dicha organización.

El sector turístico en 2014 representó, aproximadamente, el 8.5% del PIB de México y creció a una TCaC de 6.35% de 2008 a 2015, de acuerdo a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), sólo por detrás del crecimiento de los sectores manufacturero y de servicios durante este periodo. En concreto, la industria turística, es el tercer generador de divisas extranjeras para el país, sólo por detrás de las remesas y de las exportaciones petroleras.

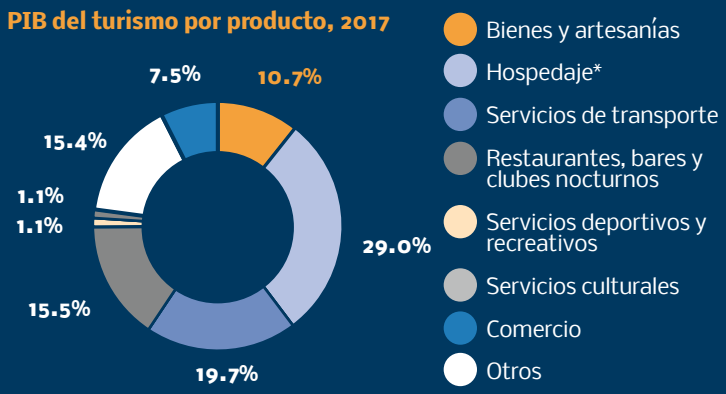
Las siguientes gráficas muestran al sector turístico como porcentaje del PIB de México, a abril 2017, e ingresos relacionados con la industria del turismo al 2017:

Participación del turismo en el PIB total



Fuente: INEGI, extracto de abril de 2017 y Datatur.

PIB del turismo por producto, 2017



Fuente: INEGI, extracto de abril de 2017. * Incluye tiempo compartido y segunda casa.

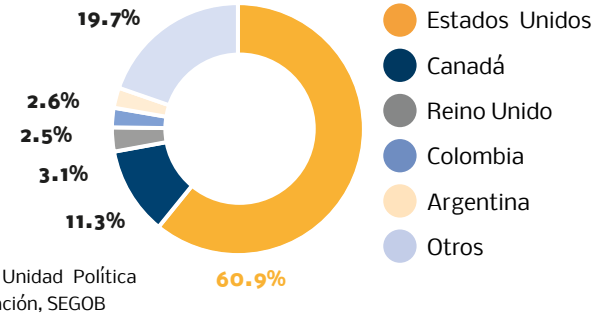
La siguiente tabla presenta el ranking global de países por número de llegadas de turistas internacionales entre 2013 y 2016:

País	Ranking 2016	Ranking 2015	Ranking 2014	Ranking 2013	Millones de turistas 2016	Aumento 2016
Francia	1	1	1	1	82.6	-2.25%
Estados Unidos	2	2	2	2	77.5	0.00%
España	3	3	3	3	75.6	10.85%
China	4	4	4	4	59.3	4.22%
Italia	5	5	5	5	52.4	3.35%
Reino Unido	6	8	8	8	35.8	4.07%
Alemania	7	7	7	7	35.6	1.71%
México	**8**	**9**	**10**	**15**	**35**	**8.70%**

Fuente: WTO

Acorde a datos de Datatur, 17.9 millones de turistas internacionales llegaron por vía aérea en 2017. Las siguientes gráficas clasifican a los viajeros internacionales por nacionalidad:

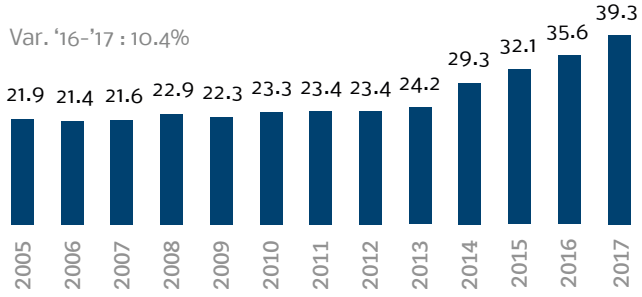
Llegadas turísticas internacionales en avión 2017 (17.9 Mn)



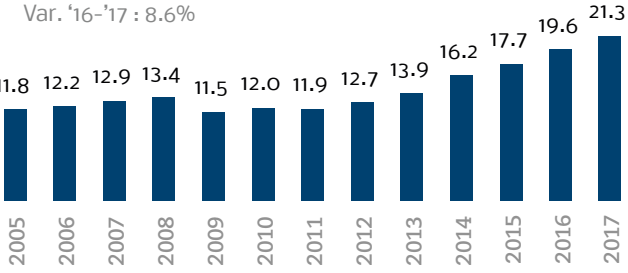
Fuente: Unidad Política de Migración, SEGOB

México se ha beneficiado del incremento de los ingresos en moneda extranjera como consecuencia del aumento de llegadas de turistas internacionales. La siguiente gráfica demuestra el crecimiento en las llegadas y gastos de turistas internacionales a México de 2005 a 2017:

Llegada de turistas internacionales
2005-2017 (Mn)



Ingresos de moneda extranjera a México de los visitantes internacionales
2005-2017 (US$ Bn)



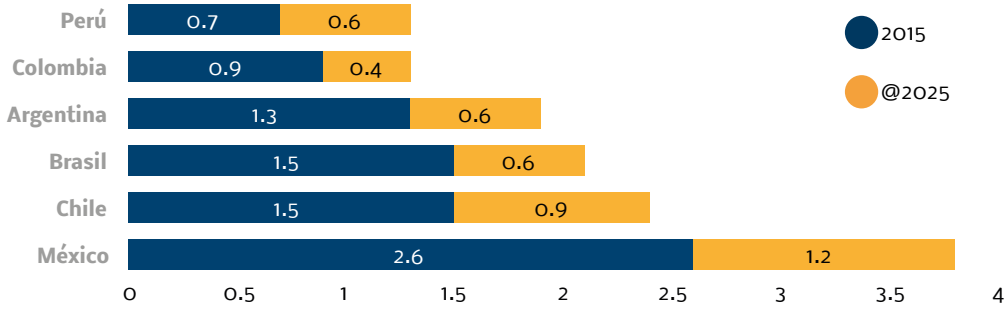
Fuente: Balance de Pagos, Banco de México

Industria de alojamiento en México

Tenemos la firme convicción que la industria hotelera en México seguirá presentando un panorama prometedor en el corto plazo. Según Jones Lang LaSalle (JLL), México cuenta con el sector de hospedaje más desarrollado de Latinoamérica, con más de 365,000 cuartos de hotel, de los cuales aproximadamente el 20% corresponde a hoteles operados bajo el modelo Todo Incluido. En toda la región, México es también el destino más popular en Latinoamérica y el segundo más visitado dentro de las Américas, justo por detrás de los Estados Unidos.

El mercado de alojamiento mexicano se ha transformado bajo estas tendencias, así como del desarrollo económico nacional y local. Según JLL, a partir de 2025, México será la economía latinoamericana más avanzada en términos de alojamiento, pero seguirá aún por debajo de los Estados Unidos.

Índice de Oferta Hotelera por países latinoamericanos

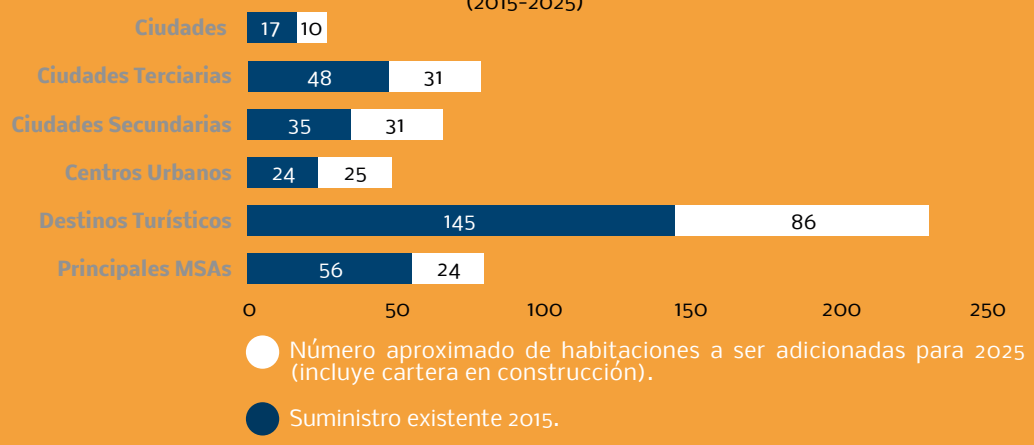


Nota: El Índice de Oferta Hotelera ("IOH") se obtiene dividiendo el número total estimado de habitaciones de hoteles relevantes en un país por 1,000 habitantes (el IOH de EUA es de 15.7).

Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina. Mayo de 2016.

Por otro lado, según datos de JLL, durante la próxima década los destinos turísticos serán el motor del crecimiento, seguidos por las ciudades urbanas y secundarias, liderados por las inversiones en los centros automovilísticos y manufactureros en la región de Bajío. La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado para la oferta de alojamiento por tamaño y tipo de ciudad.

¿Qué esperar? estimaciones de oferta de alojamiento soportadas
(2015-2025)



Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016 , (1) Categoría por Tamaño de Ciudad (Población): Ciudad 0-100,000, Ciudad terciaria 100,001-500,000, Ciudad secundaria 500,001-1,000,000, Centro urbano 1,000,001-3,000,000, Mayor MSA 3,000,001-Up, El destino turístico se explica por sí mismo.

El crecimiento en el sector mexicano de alojamiento

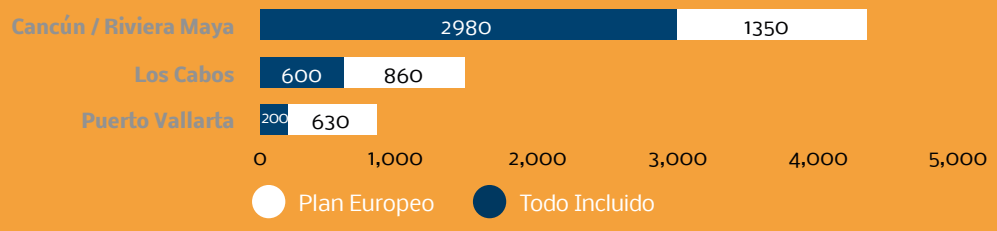
En la actualidad, el mercado hotelero mexicano tiene un número limitado de propietarios con portafolios importantes, algunos de los cuales son operadores con marcas franquiciadas. En resumen, el mercado hotelero se encuentra significativamente fragmentado.

De acuerdo a la firma de consultoría hotelera HVS, existe un incremento significativo en los proyectos de desarrollo hotelero en diferentes mercados urbanos e industriales, acompañados del crecimiento en el sector industrial, no obstante existe cierta incertidumbre moderada derivada tanto de la renegociación del TLCAN y como del entorno electoral. Así mismo, a mayo de 2018, un rango representativo de tarifa promedio para hoteles de servicio limitado es de $750- $1,100 MXN y de $1,250 - $1,450 MXN para hoteles de servicio selecto en México.

Existen varios destinos turísticos en el país que atraen a millones de viajeros internacionales cada año y en los que existe un gran número de habitaciones operadas bajo alguno de los dos modelos (Todo Incluido y Plan Europeo) como por ejemplo Cancún, ciudad que tuvo aproximadamente 7.2 millones de llegadas internacionales durante 2016, posicionándose como el principal destino más visitado de México por turistas extranjeros durante ese año, por encima de otros destinos turísticos importantes como la Ciudad de México, Los Cabos y Puerto Vallarta. Para satisfacer la creciente demanda, se espera una inversión substancial en los destinos previamente mencionados con el fin de incrementar la oferta y en consecuencia, mejorar la infraestructura local.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los principales destinos turísticos de playa en México, divididos por tipo de modelo (Todo Incluido y Plan Europeo):

Crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México

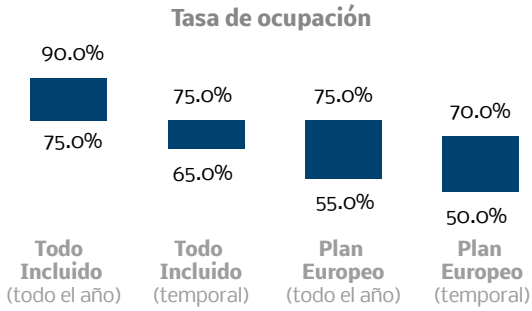


Cabe mencionar que ambas modalidades representan oportunidades y características diferentes, que a su vez dependen de la preferencia de los huéspedes, siendo como se observa en la gráfica anterior, la región de Cancún / Riviera Maya, la que se espera consolide en los próximos años, el mayor crecimiento en cuartos Todo Incluido. La siguiente tabla presenta una comparación de las principales características de cada modelo:

	Todo incluido Precio por persona / se conoce el costo total		Plan Europeo Precio por persona / se desconoce el costo total
Precio	- Alojamiento - Alimentos y bebidas - Actividades recreativas y deportivas	- Impuestos - Propinas - Vuelos y traslados - Cuidado de niños	- Alojamiento
Producto	- Instalaciones más grandes - Golf, spa y más	- Múltiples puntos de alimentos y bebidas, actividades y entretenimiento	- Instalaciones limitadas - Menores puntos de alimentos y bebidas
Distribución primaria	- Mayoristas - Operadores tutísticos	- Brand.com - Agentes de viaje - OTAs	- Brand.com - Agentes de viaje - OTAs
Generadores de valor	- Ocupación - Gestión de rendimiento - Enfoque de control de costos		- ADR - Enfoque de ingresos
Lealtad de consumidor	- Membresías de clubes (el cliente paga por descuentos futuros)		- Programas de lealtad de cliente frecuente (compañías de hospedaje compensan a los dueños de hoteles)
Tipo de mercado	- Ubicaciones predominantemente orientadas a resort		- Ubicaciones urbanas o de resort

Fuente: Reporte JLL, Hoteles y Hospitalidad, 2017

Adicionalmente, los hoteles que brindan un plan de alojamiento Todo Incluido tienen el potencial de ofrecer mayores tasas de ocupación y márgenes comparados con hoteles de planes europeos.



Fuente: Presentación para inversionistas de fecha 4 de marzo de 2017 de Playa Resorts y JLL.

Alojamiento para viajero de negocio

El mercado de alojamiento urbano, especialmente el segmento de negocios, continúa experimentando un sólido crecimiento a pesar de que ha mostrado ser un mercado altamente fragmentado. Acorde a información de HVS, el inventario de hoteles en los principales mercados urbanos está conformado de 1,328 hoteles con 146,448 habitaciones dirigidas a viajeros de negocios en 40 mercados selectos en México. De los 1,328 hoteles, 715 son independientes y 613 son hoteles de marca.

En otras palabras, el mercado de alojamiento urbano en México continúa caracterizándose por una alta penetración de hoteles independientes, con excepción de las ciudades más grandes, como Ciudad de México y Monterrey. Hasta la fecha, el 54% de la muestra de hoteles analizada por HVS era operada por Compañías Operadoras independientes (representando el 38% del total de habitaciones), mientras que en Estados Unidos se estima que el inventario de hoteles de marca representa aproximadamente el 65% del número total de hoteles y alcanza entre 70% al 80% en los principales centros urbanos e industriales.

Oportunidades de mercado relevantes para FibraHotel

Consideramos que estamos sólidamente posicionados como vehículo de inversión para ofrecer a los inversionistas una plataforma de crecimiento y de generación de valor. Estamos convencidos que el mercado hotelero en México ofrece oportunidades interesantes tanto para nuestro Fideicomiso como para nuestros Tenedores por las siguientes razones:

Alternativa de inversión en el sector hotelero

- Somos uno de los propietarios del portafolio de hoteles más grandes en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera en Latinoamérica. Existe un número limitado de jugadores independientes en esta industria en México, siendo pocos los que son empresas que cotizan en mercados públicos: El mercado cuenta con pocas alternativas de inversión en la industria hotelera y consideramos ser la FIBRA enfocada en la industria hotelera mejor posicionada en la BMV.

Crecimiento sostenible

- Dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial, con altos niveles de inversión extranjera directa, así como procesos fundamentales sólidos de largo plazo del sector turismo, como factores para impulsar la industria hotelera urbana y de turismo en México.

- Penetración hotelera en México per cápita baja en comparación con otros mercados maduros.

- Alta fragmentación del mercado hotelero en México con pocos vehículos para participar activamente en su consolidación.

- Gran plataforma hotelera establecida y probada mediante una sólida trayectoria y potencial de crecimiento con un portafolio de hoteles de alta calidad, manejo de múltiples marcas y geográficamente diversificado difícil de replicar.

- Oportunidad y experiencia para adquirir hoteles sin marca o administrados de forma deficiente, así como para renovarlos y reposicionarlos.

- Interés de expansión en México y diversificación de sectores hoteleros por parte de varios de los grandes operadores hoteleros tanto mexicanos como internacionales en asociación con inversionistas locales (estrategia *Asset Light*), y voluntad de vender parte de los activos inmobiliarios propios de cada operador.

Dinámico crecimiento del portafolio bajo un modelo de operación eficiente. A partir de nuestras transacciones de formación y hasta la fecha del presente informe anual, nuestro portafolio creció de 21 a 87 hoteles que integran nuestro Portafolio Actual y de 2,321 a 12,723 habitaciones. El crecimiento de nuestro portafolio y la maduración de nuestros hoteles se ha reflejado en un fuerte crecimiento de nuestro AFFO y distribución por certificado.

Estrategia de FibraHotel

Fiesta Americana Pabellón M

Fortalezas competitivas

FibraHotel tiene las siguientes fortalezas competitivas:

Líder en el mercado con un portafolio de hoteles de alta calidad, múltiples marcas y geográficamente diversificado, difícil de replicar. Poseemos un portafolio de hoteles en México diversificado por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Operadora y base de clientes. Contamos con un portafolio bien equilibrado entre hoteles estabilizados que nos proporcionan sólidos flujos de efectivo y hoteles que están en proceso de estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo que está estructurado para desempeñarse en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento debido a la combinación de hoteles en diferentes segmentos. De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros hoteles, en combinación con la diversidad de nuestro portafolio, nos diferencía de nuestros competidores y es difícil de replicar. Nuestras propiedades incluyen hoteles emblemáticos como el Grand Fiesta Americana y Live Aqua Trébol Monterrey, el AC by Marriott Guadalajara y el Fiesta Americana Pabellón M. Además, operan en segmentos atractivos dentro de la industria mexicana del alojamiento, los cuales se caracterizan por el potencial de generar retornos atractivos sobre el capital invertido y la oportunidad para un crecimiento significativo. Estimamos que actualmente existe una demanda significativa por el tipo de instalaciones y servicios que ofrecen nuestros hoteles y nos encontramos en una posición única para capturar esta demanda debido a la alta calidad y la ubicación estratégica de los hoteles que conforman nuestro Portafolio Actual, así como por nuestro riguroso sistema de administración de activos. Se localizan, principalmente, en mercados que tienen una importante actividad industrial, empresarial y/o turística, lo cual genera demanda de hoteles para viajeros de negocios y de placer. Además, están situados en lugares estratégicos con una variedad de barreras de entrada, incluyendo su ubicación en, o muy cerca de, centros comerciales, industriales, aeropuertos y terminales de autobuses, donde generalmente hay escasez de tierra disponible para desarrollo. La ubicación de nuestros hoteles en estos lugares estratégicos es difícil de replicar y ofrece a nuestros huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios y otros que mejoran la experiencia del cliente. Asimismo, nuestros hoteles, que son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo, operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional, incluyendo Live Aqua, Live Aqua Boutique, Sheraton, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Camino Real, AC by Marriott, Courtyard by Marriott, Fiesta Inn, Fairfield Inn & Suites by Marriott, One Hotels, Camino Real Hotel & Suites y Fiesta Inn Lofts. Creemos que nuestra asociación con estas fuertes marcas fortalece la

demanda de nuestros hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de reservas y plataformas de mercadotecnia nacional e internacional.

Gran plataforma hotelera establecida, con una sólida trayectoria y potencial de crecimiento. Contamos con una sólida plataforma, líder en el mercado y altamente escalable, incluyendo más de cinco años como una empresa pública, así como la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas, profundo conocimiento de la industria y una posición líder en la industria del mercado hotelero en México. Nuestro equipo directivo tiene un gran conocimiento del mercado inmobiliario mexicano, una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de hoteles y relaciones duraderas con dueños de hoteles, Compañías Operadoras, instituciones financieras, inversores institucionales, marcas hoteleras globales, abogados, desarrolladores y otros participantes clave de la industria.

Nuestra plataforma, que aprovecha la amplia red de contactos de nuestro equipo directivo, nos permite buscar e identificar oportunidades para adquirir y desarrollar hoteles de alta calidad. Desde nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación de 21 hoteles con 2,810 habitaciones a un Portafolio Actual que hoy incluye 87 con 12,723 habitaciones y está diversificada por segmento hotelero, geografía, marca, compañía operadora y base de clientes.

Nuestra dinámica plataforma nos ha permitido lograr este crecimiento tanto por la adquisición de hoteles en operación, como por el desarrollo de nuevos hoteles, la adquisición e integración en distintos segmentos como hoteles de Servicio Completo, los cuales obtienen ingresos sustanciales en dólares, en nuestro portafolio. Además, ampliamos nuestras relaciones con las principales Compañías Operadoras para incluir nuevas compañías de este tipo y marcas. Estimamos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas atractivas oportunidades que consideramos que existen en el mercado del hospedaje en México.

Fuerte balance general y acceso a diversas fuentes de capital para fondear nuestro crecimiento. Al 31 de diciembre de 2017, el monto de nuestra deuda insoluta ascendió a Ps. $3,166 millones, lo que representa 18.4% de los activos totales, porcentaje menor al promedio de las FIBRAs mexicanas de 27.0% a diciembre de 2017. A esa misma fecha, el saldo disponible de líneas de crédito no dispuestas es de Ps. $457 millones.

Contamos con un robusto historial crediticio con instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos que constituyen también una fuente de financiamiento a la que tenemos acceso. Adicionalmente, con base a nuestra calificación como FIBRA, tenemos la posibilidad de adquirir propiedades a cambio de nuestros CBFIs brindándoles a los vendedores una opción adicional fiscalmente eficiente de liquidez. Los recursos obtenidos con las emisiones realizadas al amparo del Programa de Emisor Recurrente nos podría ayudar a fortalecer aún más nuestro balance general y nos permitirán financiar oportunidades de inversión adicionales, brindándonos también la oportunidad de incrementar sustancialmente la liquidez de nuestros CBFIs.

De acuerdo a lo anterior, conjuntamente con nuestra sólida base de activos, bajo apalancamiento, escala de operaciones y el Programa de Emisor Recurrente, consideramos que estamos sólidamente posicionados para tener acceso a diversas fuentes de capital para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento de manera eficiente, aprovechando las oportunidades de adquisición.

Fuerte modelo de negocios. Consideramos que nuestros intereses se encuentran alineados con aquellos de las Compañías Operadoras, de acuerdo con los contratos que celebramos en los cuales pagamos comisiones fundamentalmente variables con base en la utilidad bruta de operación, lo cual nos brinda flexibilidad para minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. De igual forma, contamos con una plataforma de desarrollo internalizada que no cobra comisiones por desarrollo y que tiene los procesos, así como equipos adecuados para realizar el desarrollo de nuestros hoteles, además de usar subcontratistas independientes con gran experiencia para la construcción y equipamiento de hoteles, mitigando conflictos de interés y maximizando su capacidad de desarrollar diferentes hoteles a lo largo de México, pero al mismo tiempo manteniendo estratégicamente la estructuración y

Fiesta Americana Pabellón M

supervisión de proyectos hoteleros. Consideramos que esta combinación ayuda a determinar los proyectos más rentables, desde la selección de la ubicación más conveniente para el proyecto, la mejor marca y Compañía Operadora, hasta el tamaño del hotel, incluyendo áreas de cuartos y amenidades.

La selección de subcontratistas la realizamos a través de un proceso competitivo y transparente, considerando el costo proyectado, así como la experiencia y capacidad técnica de los proveedores. Realizamos la supervisión de los subcontratistas buscando que éstos se apeguen a los diseños y especificaciones de acuerdo con los estándares de las marcas de hoteles respectivas, y que el proceso de desarrollo cumpla con las expectativas de presupuesto y tiempo. En este sentido, buscamos que nuestros hoteles se desarrollen maximizando el uso de espacios generadores de ingresos y minimizando los costos de operación y los gastos operativos, acorde con cada concepto de marca. La existencia de procedimientos preestablecidos y sistemáticos de desarrollo, junto con el tamaño de nuestro Portafolio Actual y la experiencia de nuestro equipo directivo, nos permiten beneficiarnos de economías de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos, habiéndonos permitido desarrollar 29 hoteles desde nuestra Oferta Pública Inicial.

Nuestro modelo de negocios también está basado en una administración de activos rigurosa que busca mejorar nuestro rendimiento operativo. Por ejemplo, vigilamos y asesoramos proactivamente a nuestras Compañías Operadoras externas en la mayoría de los aspectos de la operación de nuestros hoteles, incluyendo el posicionamiento y reposicionamiento de inmuebles, análisis de operaciones, diseño físico, renovación y mejoras fundamentales, tarifas de habitaciones, experiencia de los huéspedes y dirección estratégica en general. Como resultado de lo anterior, estamos convencidos que hemos desarrollado un modelo operativo eficiente que brinda un apalancamiento operativo sustancial en una variedad de condiciones y ciclos del mercado.

Consideramos que existe un potencial de aumento en los niveles de RevPAR, principalmente en tarifas de habitación, lo que, conjuntamente con nuestro apalancamiento operativo, esperamos que nos ayudará a incrementar la rentabilidad de nuestro Portafolio Actual. También consideramos que podremos continuar aumentando los RevPAR principalmente a través de los ADRs de nuestros hoteles Estabilizados tanto a través de la tasa de ocupación como de los ADRs de nuestros hoteles No Estabilizados, lo que nos ayudará a aumentar nuestra rentabilidad. Consideramos que continuaremos incrementando el de los RevPAR y márgenes de rentabilidad de los hoteles que adquiramos en el futuro, conforme vayamos integrando nuevos hoteles a nuestra plataforma operativa.

Asociación con marcas de hoteles y Compañías Operadoras líderes. Consideramos que el uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo), nos proporcionan importantes ventajas derivadas de su prestigio, programas de lealtad, calidad de servicio, modernos sistemas de reservaciones, reconocimiento de marca, plataformas de mercadotecnia, segmentación efectiva de productos, que consideramos resultará en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR, distribución nacional e internacional, y un profundo conocimiento de las necesidades de los huéspedes, las cuales pueden ser utilizadas para capturar mayor demanda por alojamiento.

Nuestra arquitectura abierta nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora y la marca de hoteles que resulte más conveniente para cada hotel y circunstancia, posicionándonos mejor para continuar creciendo de manera diversificada y rentable, generando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, consideramos que las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos dan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, varias de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.

Alineación de intereses a largo plazo con el Grupo de Control y la dirección. Al 31 de diciembre más del 15% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad del Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las familias relevantes. Hemos estructurado las relaciones con nuestro Asesor y Grupo GDI de manera que nuestros intereses y los de nuestro Asesor y Grupo GDI estén cercanamente alineados. Más aún, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos

el derecho preferencial para adquirir cualquier oportunidad de inversión en hospedaje a futuro generada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad cumpla sustancialmente con todos los requerimientos de elegibilidad para inversión establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Los CBFIs propiedad de los directivos relevantes de Grupo GDI, así como los CBFIs propiedad de los ejecutivos relevantes de nuestro Asesor y los CBFIs que ciertos miembros del nuestro Comité Técnico recibieron en relación con Operaciones Iniciales, fueron transferidos al Fideicomiso de Control y están sujetos a ciertas restricciones para su enajenación.

Estrategia

Nuestras estrategias de inversión y desarrollo

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo provenientes de nuestro Resultado Fiscal, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad, de diferentes marcas y geográficamente diversificados, operados por Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio en todo México que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficiente. Pretendemos alcanzar este objetivo a través de las siguientes estrategias de inversión y desarrollo:

Continuar nuestra expansión a los segmentos de Resorts y hoteles de Servicios Completos, particularmente en aquellos que atienden también a los viajeros de placer y a los viajeros en grupo que tienen capacidad de cobrar tarifas en dólares. En los últimos años expandimos nuestro alcance al segmento de Resorts, capitalizando los procesos fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística en México, y continuar incrementando nuestra presencia en el segmento de hoteles de Servicio Completo, principalmente dentro de las principales áreas metropolitanas del país. La industria hotelera en México se ha beneficiado de niveles récord de turistas en los últimos cinco años, inversión significativa en infraestructura relacionada con el turismo, incrementos en las llegadas de vuelos internacionales, alta conectividad con mercados clave en Estados Unidos y Canadá a través de modernos y eficientes aeropuertos, y un crecimiento sostenido en el gasto de turistas internacionales en México. Asimismo, el número de viajeros domésticos ha registrado un incremento importante en años recientes, lo cual se atribuye al crecimiento del número de hogares dcon solvencia económica, así como las campañas implementadas por el Gobierno Federal para el viajero de placer mexicano.

En este sentido, tenemos la intención de enfocarnos particularmente en hoteles ubicados en destinos turísticos clave, y en las principales áreas metropolitanas del país, para atender a los turistas de negocios y de placer nacionales e internacionales y en hoteles con capacidad para albergar eventos como bodas y convenciones e incrementar el número de hoteles de nuestro portafolio que generen la mayor parte de sus ingresos denominados en dólares.

Buscamos enfocarnos en hoteles Resorts y de Servicio Completo, en las principales áreas metropolitanas del país por las siguientes razones:

- Una demanda significativa de viajeros extranjeros con respecto a Resorts y hoteles de Servicio Completo, particularmente de Estados Unidos y Canadá, lo que representa una mayor oportunidad de obtener porcentajes atractivos de ingresos no sólo denominado, sino también generado en dólares, manteniendo la mayor parte de los gastos operativos en pesos, brindándonos la oportunidad de tener acceso a fondeo a un costo potencialmente más competitivo.

- Crecimiento potencial significativo en ADR y RevPAR. En los últimos tres años, la evolución reciente del segmento de Resorts y hoteles de Servicio Completo ha sido más atractivo que la de los segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto.

- Consideramos que la demanda por alojamiento de Resorts y Servicio Completo, particularmente la que se refiere a destinos turísticos, obedece a factores diferentes a los del alojamiento de Servicio Limitado y Servicio Selecto, ofreciendo una dinámica contra-cíclica con respecto a estos últimos, en ciclos bajos del negocio, fortaleciendo

nuestra estrategia de diversificación de riesgo. En este sentido, los hoteles de Servicio Completo en ubicaciones estratégicas usualmente se benefician tanto de la demanda de viajeros de negocios como la de viajeros de placer, ofreciendo el potencial de incrementar tasas de ocupación y RevPAR.

- Los hoteles de Resorts y Servicio Completo tienen potencial para diversificar los ingresos y generadores de demanda debido a que pueden ofrecer instalaciones y amenidades para albergar bodas, convenciones y otros eventos de gran escala, ofreciendo el potencial de hacer los flujos operativos menos sensibles a los cambios cíclicos de la demanda de viajeros de placer y negocios.

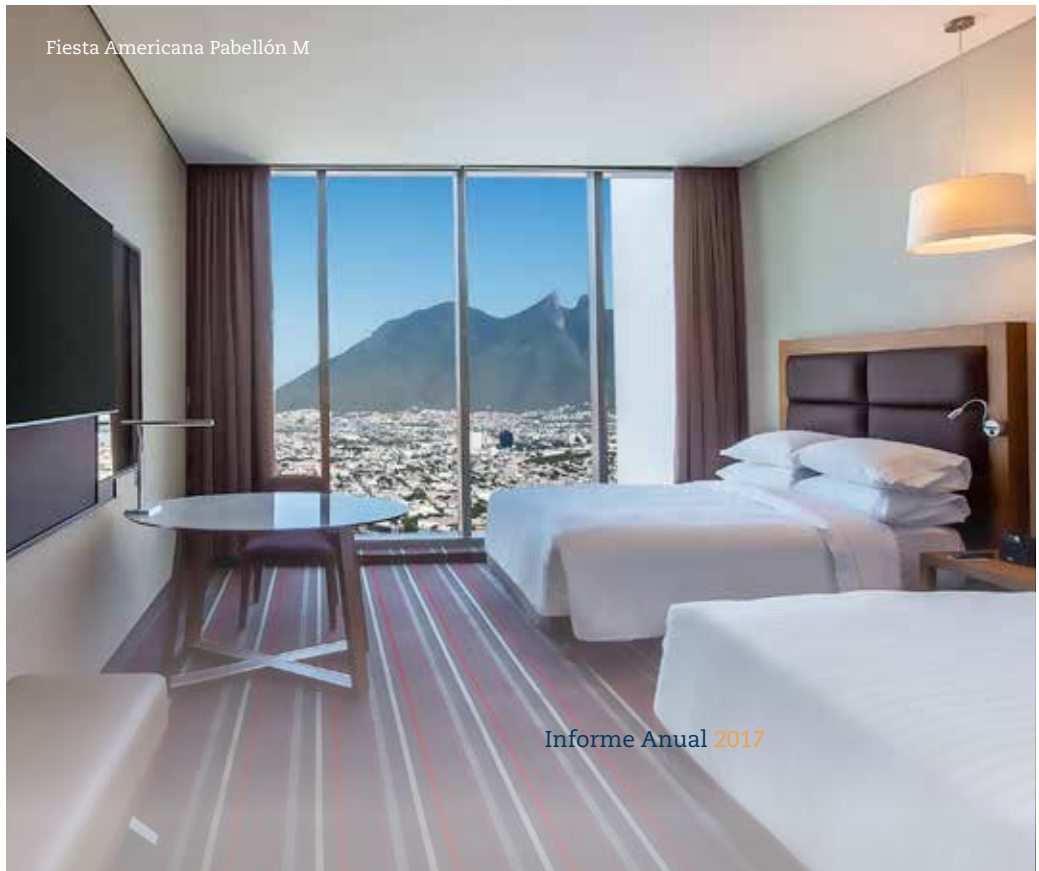
Por ello, consideramos que los Resorts y hoteles de Servicio Completo cuentan con un potencial mayor de re-valuación en el futuro, a diferencia de los hoteles en otros segmentos.

Buscaremos expandir nuestra presencia en *resorts* localizados en los principales destinos turísticos del país, incluyendo Cancún y Riviera Maya, Los Cabos, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit. En este sentido, esperamos ampliar nuestro alcance el segmento de Resorts mediante la adquisición de nuestra Propiedad de Adquisición, la cual generará gran parte de sus ingresos denominados en dólares.

Consideramos que con nuestro objetivo de extendernos al segmento de Resorts e incrementar nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo en ubicaciones clave, lograremos complementar nuestra plataforma hotelera actual de manera estratégica, aumentar nuestra base de clientes y mejorar la calidad de nuestros ingresos y activos. De esta manera, consideramos que estaremos en una sólida posición para reforzar la trayectoria creciente en nuestra Distribución de Efectivo por CBFI, a través de inversiones que generen valor, y continuaremos administrando riesgos de manera efectiva. Asimismo, los Resorts y hoteles de Servicio Completo representan mayores inversiones que aquellas necesarias para los hoteles de segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto, por lo cual, consideramos que podemos adquirir y/o desarrollar un menor número de propiedades para incrementar de manera significativa nuestro flujo de efectivo.

Continuar creciendo nuestra presencia líder en el mercado hotelero de negocios. Planeamos continuar enriqueciendo nuestro portafolio líder mediante la adquisición, desarrollo, y reposicionamiento de nuestros hoteles que atienden a viajeros de negocios.

Con una estructura y capacidad de desarrollo probados, tenemos varias ventajas para continuar desarrollando particularmente hoteles de Servicio Completo únicos. Por un lado, hemos establecido relaciones con desarrolladores que tienen un interesante *pipeline* de proyectos de usos mixtos a ser desarrollados en los próximos años y con los cuales estamos en pláticas, y


Fiesta Americana Pabellón M

por otro lado contamos con relaciones con operadores y marcas líderes que buscan continuar penetrando el mercado mexicano y que están dispuestos a continuar creciendo con FibraHotel en potenciales proyectos y con productos tropicalizados al mercado nacional. El plan es incrementar nuestra presencia a través de la adquisición o el desarrollo de hoteles en los que existe un mercado sólido de alojamiento como, por ejemplo, las principales áreas metropolitanas del país, y dentro de ubicaciones estratégicas en complejos de usos mixtos. Asimismo, buscamos continuar invirtiendo, de manera selectiva, en activos de nuestro portafolio, así como en nuevos hoteles en los que podamos mejorar el valor a través de estrategias de inversión proactivas como: renovación, reposicionamiento o cambio de marca. Adicionalmente, continuaremos buscando oportunidades de inversión en las que podamos crear valor dentro de propiedades selectas, a través de la venta o conversión de hoteles a diferentes segmentos y a los precios correctos.

Buscar el balance óptimo entre adquisiciones y proyectos de desarrollo. Esperamos adquirir hoteles y consideraremos oportunidades de desarrollo, de manera selectiva, cuando éstas tengan sentido estratégico desde el punto de vista de su tamaño y del potencial incremento en nuestra rentabilidad global, como por ejemplo, cuando no se logra entrar a una plaza a través de una adquisición atractiva, en términos de rendimiento y costo por llave, de un hotel en operación, pero se logra adquirir o comprometer la aportación de tierra o huellas para el desarrollo en ubicaciones estratégicas con ventajas competitivas, como parte de un proyecto de usos mixtos de alta calidad. Al desarrollar nuevos hoteles, esperamos generar retornos mayores a los asociados con la adquisición de un hotel en operación. Cuando decidamos invertir en una oportunidad de desarrollo o redesarrollo, nos enfocaremos en proyectos en los cuales podamos utilizar la experiencia y conocimiento, difícil de replicar, de nuestro equipo directivo. En virtud de lo anterior, esperamos aprovechar oportunidades de desarrollo en hoteles a las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, la red de contactos, la capacidad de desarrollo o los recursos para lograrlo.

Es un hecho, que puede y podrá aumentar la eficiencia operativa de los hoteles adquiridos conforme se integren a su plataforma, y que los hoteles que se encuentran en proceso de estabilización o en proceso de desarrollo deberían mejorar las eficiencias del portafolio. Las eficiencias operativas incluyen: operar bajo contratos de administración hotelera con estructuras de comisiones variables, la administración de activos disciplinada, la política de arquitectura abierta y el manejo de procesos de estabilización de hoteles. También se revisan regularmente oportunidades para invertir en los hoteles con la finalidad de mejorar su calidad y atractivo, aumentar su valor a largo plazo y generar atractivos rendimientos sobre la inversión. Se aplicará el mismo enfoque riguroso de administración de activos a hoteles adquiridos en el futuro.

Aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico y la estabilización de hoteles de reciente apertura. Consideramos que podemos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a (i) la calidad de nuestros hoteles, que consideramos generalmente superior a sus conjuntos competitivos respectivos, y su ubicación estratégica en centros comerciales e industriales que nos permitirá continuar beneficiándonos del crecimiento de la demanda por arriba de la oferta de alojamiento de negocios; (ii) los fuertes procesos fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística; (iii) nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes; (iv) nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, la cual nos da acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad; y (v) economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño, que nos dan ventajas para buscar mejoras en los márgenes operativos de nuestros hoteles.

Adquisiciones

Una parte central del crecimiento de FibraHotel se basa en una estrategia de adquisiciones de hoteles en operación a un precio correcto y que pueden incorporarse al portafolio en operación, agregando valor a sus Tenedores e incrementando la distribución por certificado. La estrategia también está basada en una disciplina de comprar sólo hoteles de alta calidad en ubicaciones estratégicas y al precio correcto que cumplan tanto con la adecuada generación de flujo de efectivo (*cap rate*), como el correcto costo de reposición (precio por llave). Todas las adquisiciones son evaluadas internamente, asegurando que añadan valor a los Tenedores. FibraHotel busca adquirir tanto hoteles estabilizados que sean incorporados al portafolio bajo esquemas

Fiesta Americana Pabellón M

de operación con comisiones predominantemente variables como hoteles independientes con alto valor inmobiliario en el que se presente una oportunidad de ser reposicionado bajo una nueva marca y transferido a un operador profesional para maximizar los flujos de efectivo al ser incorporados al portafolio.

FibraHotel tiene un equipo de desarrollo que continuamente está generando oportunidades que cumplan con los requisitos de inversión. Una parte importante de éstas es que son únicas de FibraHotel y están basadas en relaciones del equipo directivo y del Asesor con participantes de la industria hotelera y de bienes raíces en México. Así mismo, busca hoteles de alta calidad en ubicaciones estratégicas a lo largo de todo el país que complementen el portafolio y generen valor a los Tenedores. Todas las alternativas de inversión son analizadas por un comité de adquisiciones interno y se actualizan con base a las diferentes negociaciones que lleva a cabo el equipo directivo, seleccionando solamente las mejores oportunidades que generen valor en el largo plazo. FibraHotel está convencido que tiene una estrategia de adquisiciones sostenible que le permite capitalizar en oportunidades a través del ciclo de manera sostenible y lograr continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles. El número de adquisiciones que FibraHotel pueda realizar está directamente ligado con las situaciones de mercado y la disponibilidad de alternativas a adquirir al precio correcto.

Desarrollos

FibraHotel busca desarrollar hoteles en ubicaciones estratégicas, principalmente dentro de proyectos de usos mixtos, en plazas con alto dinamismo y que maximicen el retorno de la inversión en el largo plazo. La estrategia de desarrollo funciona como un complemento a la de adquisición. En escenarios similares, le otorga preferencia a las adquisiciones de hoteles en operación sobre desarrollos de hoteles nuevos. Se continuará desarrollando hoteles en situaciones similares, en el caso que no se logra entrar a una plaza a través de una adquisición atractiva (en términos de rendimiento y costo por llave), y se logre obtener una ubicación que tenga ventajas competitivas como estar dentro de un proyecto de usos mixtos. Al desarrollar nuevos hoteles, FibraHotel espera recibir un retorno mayor a una adquisición.

El proceso de desarrollo de un hotel inicia con la identificación de las plazas estratégicas y los grandes proyectos de usos mixtos que se están llevando a cabo. Una vez que se selecciona la ubicación, se determina el proyecto de hotel a través de un estudio de mercado, definiendo el segmento de servicio del hotel, el tamaño y las amenidades que se espera tener, así como las diferentes opciones de marcas y operadores disponibles. El desarrollo de hoteles nuevos ayuda a diversificar el portafolio a través del crecimiento con marcas y operadores internacionales con hoteles edificados a la medida con base a los requerimientos de estas marcas.

El Asesor y el equipo directivo de FibraHotel cuentan con una amplia experiencia en el desarrollo de hoteles y de acuerdo al volumen de hoteles se están logrando costos atractivos por llave, manteniendo también la supervisión general y estructuración de los proyectos hoteleros, con más de 25 hoteles en desarrollo abiertos dentro de la FIBRA.

Hasta la fecha del presente reporte, el portafolio de hoteles en desarrollo de FibraHotel es el siguiente:

	Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Número de cuartos en construcción	Inversion para FibraHotel (Ps. $ millones) Total	Invertido a Marzo 31 2018	Remanente
1	Fiesta Americana Tlalnepantla	CDMX	T4 2018	223	540	246	294
2	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	T4 2018	146	700	313	387
3	Fiesta Americana Viaducto (Vía 515)	CDMX	T4 2019	255	650	134	516
4	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	T4 2019	173	432	43	389
	Otros proyectos	Varios				213	
	Total			**797**	**2,322**	**948**	**1,587**

1. Live Aqua San Miguel de Allende

Ubicación: San Miguel de Allende, Centro Histórico
Marca: Live Aqua
Operador: Grupo Posadas
Segmento: Servicio Completo
Número de cuartos: 146
Fecha de apertura: 4to trimestre de 2018

2. Fiesta Americana Tlalnepantla

Ubicación: Ciudad de México, dentro del proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepantla
Marca: Fiesta Americana
Operador: Grupo Posadas
Segmento: Servicio Completo
Número de cuartos: 223
Fecha de apertura: 4to trimestre de 2018

3. Fiesta Americana Viaducto (Vía 515)

Ubicación: Ciudad de México, dentro del proyecto de usos mixtos Vía 515
Marca: Fiesta Americana
Operador: Grupo Posadas
Segmento: Servicio Completo
Número de cuartos: 255
Fecha de apertura: Finales de 2019

4. Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz

Ubicación: Veracruz, dentro del proyecto de usos mixtos Villa del Mar Veracruz
Marca: Fiesta Americana
Operador: Grupo Posadas
Segmento: Servicio Completo
Número de cuartos: 173
Fecha de apertura: Finales de 2019

Portafolio de FibraHotel

Fiesta Americana Condesa Cancún

Presentación del portafolio

FibraHotel inició el 2017 con 85 hoteles y 12,023 cuartos, de los cuales:

- 75 hoteles (10,422 cuartos) se encontraban en operación.
- 10 hoteles (1,601 cuartos) estaban en distintas etapas de desarrollo.

A lo largo de 2017, FibraHotel incrementó el número de hoteles en operación y de proyectos de hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de un hotel (168 cuartos) en operación.
- La apertura de cinco hoteles (683 cuartos) del portafolio de desarrollo.
- El incremento de nueve cuartos por ajustes en el inventario de cuartos en desarrollo.

FibraHotel cerró el 2017 con 86 hoteles y 12,216 cuartos, de los cuales:

- 81 hoteles (11,273 cuartos) se encontraban en operación.
- Cinco hoteles (943 cuartos) estaban en distintas etapas de desarrollo.

Entre el 1º de enero de 2017 hasta la fecha del presente Informe Anual, FibraHotel:

- Adquirió el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (507 cuartos).
- Abrió el hotel Courtyard Toreo (146 cuartos).

Hasta la fecha del presente Informe Anual, FibraHotel tiene 87 hoteles y 12,723 cuartos, de los cuales:

- 83 hoteles (11,926 cuartos) se encontraban en operación.
- Cuatro hoteles (796 cuartos) estaban en distintas etapas de desarrollo.

Hasta la fecha del presente Informe Anual, FibraHotel cuenta con un portafolio diversificado en forma conveniente, dentro de la República Mexicana con presencia en 26 estados y la repartición del portafolio de los hoteles en operación es la siguiente:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	26.5%	2,792	23.4%
Servicio Selecto	43	51.8%	6,270	52.6%
Servicio Completo	12	14.5%	1,981	16.6%
Resort	1	1.2%	507	4.3%
Estancia Prolongada	5	6.0%	376	3.2%
TOTAL	**83**	**100.0%**	**11,926**	**100.0%**

REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%
Bajío	12	14.5%	1,730	14.5%
Noreste	15	18.1%	1,951	16.4%
Noroeste	16	19.3%	2,333	19.6%
Oeste	7	8.4%	1,107	9.3%
Sur	20	24.1%	2,992	25.1%
CDMX	13	15.7%	1,813	15.2%
TOTAL	**83**	**100.0%**	**11,926**	**100.0%**

Mapa del portafolio

La siguiente gráfica muestra la repartición del portafolio de FibraHotel hasta la fecha del presente Informe Anual:

Fiesta Americana Condesa Cancún

87 hoteles
(83 en operación)

12,723 cuartos
(11,926 en operación)

26 estados
(Presencia)

Núm.	Hotel
1	Fiesta Inn Culiacán
2	Fiesta Inn Durango
3	One Monterrey
4	One Acapulco
5	One Toluca
6	One Coatzacoalcos
7	Fiesta Inn Tepic
8	One Aguascalientes
9	Fiesta Inn Hermosillo
10	One Culiacán
11	Fiesta Inn Ecatepec
12	Fiesta Inn Perinorte
13	Fiesta Inn Nuevo Laredo
14	Fiesta Inn Naucalpan
15	Fiesta Inn Cuautitlán
16	Fiesta Inn Perisur
17	Camino Real Puebla
18	Fiesta Inn Chihuahua
19	Fiesta Inn Guadalajara
20	One Querétaro
21	Fiesta Inn Aguascalientes
22	Fiesta Inn Monterrey Aeropuerto
23	Fiesta Inn Querétaro
24	Fiesta Inn Saltillo
25	One Patriotismo
26	Fiesta Inn Ciudad Juárez
27	Fiesta Inn Mexicali
28	Fiesta Inn León
29	Fiesta Inn Monclova
30	Fiesta Inn Torreón
31	Real Inn Morelia
32	Camino Real Puebla Suites
33	One Tapatío
34	Fiesta Inn Puebla FINSA
35	Fiesta Inn Oaxaca
36	One Puebla FINSA
37	Real Inn Guadalajara
38	Fiesta Inn Tlalnepantla
39	Fiesta Inn Toluca Tollocan
40	Real Inn Mexicali
41	Fiesta Inn Lofts Monclova
42	One Monclova
43	Grand Fiesta Americana Monterrey Valle
44	Live Aqua Monterrey Valle
45	Courtyard Vallejo
46	Fairfield Inn Vallejo
47	Fiesta Americana Aguascalientes
48	Fiesta Inn Xalapa
49	One Xalapa
50	Fairfield Inn Villahermosa
51	Fiesta Inn Ciudad Obregón
52	Fiesta Inn Lofts Querétaro
53	Gamma León
54	Courtyard Ciudad del Carmen
55	Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen
56	Gamma Valle Grande
57	Farifield Inn Los Cabos
58	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente
59	Gamma Tijuana
60	Fairfield Inn Saltillo
61	AC by Marriott Torre Américas Guadalajara
62	AC by Marriott Antea Querétaro
63	One Perisur
64	Sheraton Ambassador Monterrey
65	Live Aqua Boutique Playa del Carmen
66	Fiesta Inn Los Mochis
67	Fiesta Inn Cuernavaca
68	One Cuernavaca
69	Fairfield Inn & Suites Juriquilla
70	One Durango
71	AC by Marriott Veracruz
72	Fairfield Inn & Suites Nogales
73	Fiesta Inn Lofts Monterrey
74	Fiesta Americana Viaducto (Vía 515)
75	One Cuautilán
76	Fiesta Americana Pabellón M
77	Fiesta Inn Villahermosa
78	Fiesta inn Puerto Vallarta
79	Fiesta Americana Hermosillo
80	Fiesta Inn Buenavista
81	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz
82	Fiesta Inn Monterrey Valle
83	Live Aqua San Miguel de Allende
84	Fiesta Americana Tlalnepantla
85	Courtyard Toreo
86	Fiesta Americana Hacienda Galindo
87	Fiesta Americana Condesa Cancún

Detalle del portafolio

Las siguientes tablas y gráficas muestran la evolución del portafolio de FibraHotel entre el año de 2012 y hasta la fecha del presente Informe Anual:

		SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de adquisición	Número de cuartos al final del periodo						
				2012	2013	2014	2015	2016	2017	Fecha del Reporte Anual
1	*	Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/13		125	125	125	125	125	125
2		Fiesta Inn Buenavista	21/11/17						129	129
3		Fiesta Inn Ciudad del Carmen**	25/11/15				133	133	133	133
4	*	Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/13		166	166	166	166	166	166
5	*	Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/14			123	141	141	141	141
6	*	Fiesta Inn Chihuahua	21/01/13		152	152	152	152	152	152
7	*	Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/14			155	155	155	155	155
8	*	Fiesta Inn Culiacán	01/12/12	142	142	146	146	146	146	146
9	*	Fiesta Inn Durango	01/12/12	138	138	138	138	138	138	138
10	*	Fiesta Inn Ecatepec	01/12/12	143	143	143	143	143	143	143
11	*	Fiesta Inn Guadalajara	21/01/13		158	158	158	158	158	158
12	*	Fiesta Inn Hermosillo	01/12/12	155	155	155	155	155	155	155
13	*	Fiesta Inn León	21/01/13		160	160	160	160	160	160
14	*	Fiesta Inn Mexicali	21/01/13		150	150	150	150	150	150
15	*	Fiesta Inn Morelia***	01/03/13		155	155	155	155	155	155
16	*	Fiesta Inn Los Mochis	05/12/16					125	125	125
17	*	Fiesta Inn Monclova	28/02/13		121	121	121	121	121	121
18	*	Fiesta Inn Monterrey la Fe	21/01/13		161	161	161	161	161	161
19	*	Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/16					177	177	177
20	*	Fiesta Inn Naucalpan	01/12/12	119	119	119	119	119	119	119
21	*	Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/12	120	120	120	120	120	120	120
22	*	Fiesta Inn Oaxaca	05/07/13		145	145	145	145	145	145
23	*	Fiesta Inn Perinorte	01/12/12	123	123	123	127	127	127	127
24	*	Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/13		123	123	123	123	123	123
25		Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/17						144	144
26	*	Fiesta Inn Querétaro	21/01/13		175	175	175	175	175	175
27	*	Fiesta Inn Saltillo	21/01/13		149	149	149	149	149	149
28	*	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/14			140	140	140	140	140
29	*	Fiesta Inn Tepic	01/12/12	139	139	139	139	139	139	139
30	*	Fiesta Inn Tlalnepantla	24/06/13		131	131	131	131	131	131
31	*	Fiesta Inn Torreón	18/12/12	146	146	146	146	146	146	146
32	*	Fiesta Inn Toluca	30/04/13		144	144	144	144	144	144
33	*	Fiesta Inn Villahermosa	02/12/15				159	159	159	159
34	*	Fiesta Inn Xalapa	27/03/14			119	119	119	119	119
35	*	Real Inn Guadalajara	01/07/13		197	197	197	197	197	197
36	*	Real Inn Mexicali	01/08/13		158	158	158	158	158	158
37	*	Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/14			135	135	135	135	135
38	*	Gamma León (Fussion 5)	22/05/14			159	159	159	159	159
39	*	Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/14			140	140	140	140	140
40		Courtyard Vallejo	01/03/17						125	125
41		Courtyard Toreo	01/02/17							146
		Subtotal		**1,225**	**3,795**	**4,770**	**5,084**	**5,386**	**5,784**	**5,930**

			Número de cuartos al final del periodo						
	SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS	Fecha de adquisición	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Fecha del Reporte Anual
42	* One Acapulco	01/12/12	126	126	126	126	126	126	126
43	* One Aguascalientes	01/12/12	126	126	126	126	126	126	126
44	* One Coatzacoalcos	01/12/12	126	126	126	126	126	126	126
45	* One Cuernavaca	15/12/14			125	125	125	125	125
46	* One Cuautitlán	17/11/16					156	156	156
47	* One Durango	29/02/16					126	126	126
48	* One Culiacán	01/12/12	119	119	119	119	119	119	119
49	* One Guadalajara Tapatío	24/06/13		126	126	126	126	126	126
50	* One Xalapa	27/03/14			126	126	126	126	126
51	* One Monclova	01/11/14			66	66	66	66	66
52	* One Monterrey	01/12/12	126	126	126	126	126	126	126
53	* One Puebla FINSA	02/07/13		126	126	126	126	126	126
54	* One Querétaro	21/01/13		126	126	126	126	126	126
55	* One Toluca	01/12/12	126	126	126	126	126	126	126
56	* One Patriotismo	21/01/13		132	132	132	132	132	132
57	* One Perisur	16/07/15				144	144	144	144
58	* Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/16					134	134	134
59	* Fairfield Inn Los Cabos	20/06/14			128	128	128	128	128
60	* Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/16					134	134	134
61	* Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/15				139	139	139	139
62	Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/17						121	121
63	* Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/15				134	134	134	134
	Subtotal		**749**	**1,259**	**1,704**	**2,121**	**2,671**	**2,792**	**2,792**
	SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS								
64	* Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/14			192	192	192	192	192
65	* Fiesta Americana Hermosillo	01/05/16					220	220	220
66	Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/17						168	168
67	* Fiesta Americana Pabellón M	31/03/16					178	178	178
68	* Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/16					180	180	180
69	* Live Aqua Monterrey Valle	13/06/16					74	74	74
70	* Camino Real Puebla	01/12/12	153	153	153	153	153	153	153
71	* Sheraton Ambassador	18/11/14			229	229	229	229	229
72	* AC by Marriott Querétaro	21/03/16					175	175	175
73	* AC by Marriott Guadalajara	01/06/16					188	188	188
74	AC by Marriott Veracruz	13/11/17						164	164
	Subtotal		**153**	**153**	**574**	**574**	**1,589**	**1,921**	**1,921**
	ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS								
75	* Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/14			121	121	121	121	121
76	* Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/15				120	120	120	120
77	* Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/14			37	37	37	37	37
78	* Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe	19/07/16					48	48	48
79	* Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/14			50	50	50	50	50
	Subtotal		**-**	**-**	**208**	**328**	**376**	**376**	**376**

	HOTELES EN ARRENDAMIENTO	Fecha de adquisición	Número de cuartos al final del periodo 2012	2013	2014	2015	2016	2017	Fecha del Reporte Anual
80	* Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/12	128	128	128	128	128	128	128
81	* Fiesta Inn Perisur	01/12/12	212	212	212	212	212	212	212
82	* Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/18							507
83	* Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/14			60	60	60	60	60
	Subtotal		**340**	**340**	**400**	**400**	**400**	**400**	**907**
	TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		**2,467**	**5,547**	**7,656**	**8,507**	**10,422**	**11,273**	**11,926**
	TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		**18**	**39**	**56**	**62**	**75**	**81**	**83**

	DESARROLLO	Apertura	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Fecha del Reporte Anual
84	Fiesta Americana Tlalnepantla	2018					224	223	223
85	Live Aqua San Miguel de Allende	2018					134	146	146
86	Fiesta Americana Viaducto (Vía 515)	2019				269	255	255	255
87	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	2019					173	173	173
	Otros (expansiones, aperturas, etc.)		489	899	1,883	2,197	815	146	-
	TOTAL DESARROLLO		**489**	**899**	**1,883**	**2,466**	**1,601**	**943**	**797**
	PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL		**2,956**	**6,446**	**9,539**	**10,973**	**12,023**	**12,216**	**12,723**
	NÚMERO DE HOTELES		**22**	**47**	**70**	**80**	**85**	**86**	**87**
	Número de hoteles / cuartos al final del periodo								

* 2018 Portafolio Estabilizado (75 hoteles en operación - estabilizados) - Incluye el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
** 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.

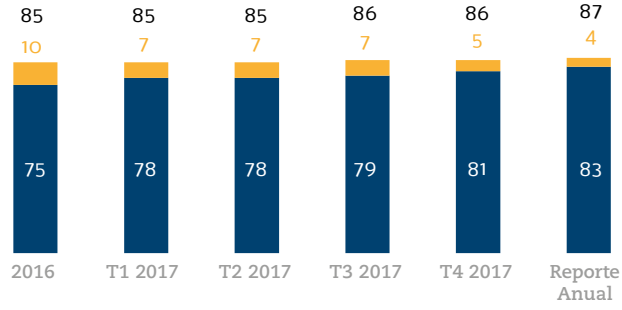
Evolución del portafolio con número de hoteles y de cuartos en operación

Evolución del número de hoteles en operación

+10.7% vs. 2016

Núm. de hoteles en desarrollo

Núm. de hoteles en operación



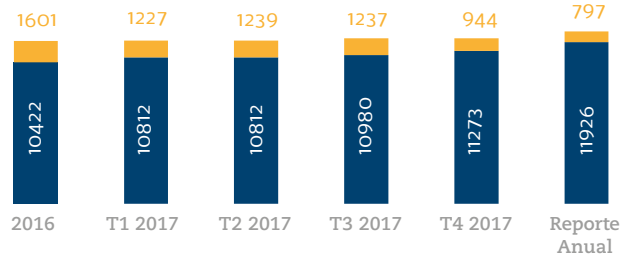
	2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Reporte Anual
Operación	75	78	78	79	81	83
Desarrollo	10	7	7	7	5	4
Total	**85**	**85**	**85**	**86**	**86**	**87**

Evolución del número de cuartos en operación

+14.4% vs. 2016

Núm. de cuartos en desarrollo

Núm. de cuartos en operación



	2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Reporte Anual
Operación	10,422	10,812	10,812	10,980	11,273	11,926
Desarrollo	1601	1227	1239	1237	944	797
Total	**12,023**	**12039**	**12051**	**12217**	**12217**	**12723**

Afiliaciones con marcas

Los hoteles del portafolio de FibraHotel operan bajo marcas sólidas de primer nivel. Hasta la fecha del presente Informe Anual, los hoteles operaban bajo las siguientes marcas:

- One Hotels (servicio limitado) de Grupo Posadas
- Fiesta Inn (servicio selecto) de Grupo Posadas
- Fiesta Inn Lofts (estancia prolongada) de Grupo Posadas
- Gamma de Fiesta Inn (servicio selecto) de Grupo Posadas
- Fiesta Americana (servicio completo) de Grupo Posadas
- Grand Fiesta Americana (servicio completo) de Grupo Posadas
- Live Aqua Boutique (servicio completo de playa) de Grupo Posadas
- Live Aqua (servicio completo) de Grupo Posadas
- Real Inn (servicio selecto) de Grupo Real Turismo
- Camino Real (servicio completo) de Grupo Real Turismo
- Camino Real Hotel & Suites (estancia prolongada) de Grupo Real Turismo
- Fairfield Inn & Suites by Marriott (servicio limitado) de Marriott International
- Courtyard by Marriott (servicio selecto) de Marriott International
- AC Hotels by Marriott (servicio completo) de Marriott International
- Sheraton (servicio completo) de Marriott International

La siguiente tabla establece las afiliaciones de marca de los hoteles de FibraHotel en operación hasta la fecha del presente Informe Anual:

	Número de Hoteles	% de número de Hoteles	Número de habitaciones	% de número de hab.
One Hotels	16	19.28%	2,002	16.79%
Fiesta Inn + Gamma	37	44.58%	5,644	47.33%
Fiesta Inn Lofts	4	4.82%	255	2.14%
Fiesta Americana	6	7.23%	1,445	12.12%
Live Aqua	2	2.41%	134	1.12%
Grupo Posadas	**65**	**78.31%**	**9,480**	**79%**
Real Inn	2	2.41%	355	2.98%
Camino Real	1	1.20%	153	1.28%
Camino Real Hotel & Suites	1	1.20%	121	1.01%
Grupo Real Turismo	**5**	**6.02%**	**629**	**5.27%**
Marriott International	13	15.66%	1,817	15.24%
Otras operadoras	**13**	**15.66%**	**1,817**	**15.24%**
Total FibraHotel	**83**	**100.00%**	**11,926**	**100.00%**

Empresas operadoras de hoteles

Grupo Posadas. Es la operadora hotelera mexicana más grande en el país con más de 150 hoteles y 24,500 habitaciones en destinos de playa y ciudad ubicados en todo el territorio nacional. Gracias al posicionamiento de sus marcas como Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean by Fiesta Americana, Fiesta Inn y One Hotels. Posadas es una empresa mexicana con gran prestigio internacional y también es propietaria de Fiesta Rewards, el programa de lealtad y recompensas más importante de México, así como sus clubes vacacionales: Fiesta Americana Vacation Club, Live Aqua Residence Club, un club residencial privado y KIVAC.

Grupo Real Turismo. Hoteles Camino Real es una compañía mexicana de hoteles fundada en 1958 por el Banco Nacional de México (Banamex) y un grupo de inversionistas privados. En 1962 se celebró un acuerdo de afiliación con Western International Hotels (que después se conocería como Westin), para establecer el primer grupo de hoteles de lujo en México con una representación internacional. En 1993, después de 30 años de exitosas operaciones,

la relación con Westin finalizó, y en junio de 2000 la compañía fue adquirida por el Grupo Empresarial Ángeles e incorporada como Grupo Real Turismo. Actualmente, Camino Real es dueño de tres marcas: Quinta Real, Camino Real y Real Inn. Operan 40 hoteles con aproximadamente 6,659 habitaciones, incluyendo varios restaurantes de renombre mundial. Tienen presencia en 23 estados de la República, incluyendo a la Ciudad de México.

Marriott International, Inc. (NASDAQ:MAR). Es la compañía hotelera más grande del mundo con sede en Bethesda, Maryland, EE. UU., con más de 6.000 propiedades en 122 países y territorios. Marriott opera y franquicia hoteles y licencias de complejos turísticos. Las 30 marcas principales de la compañía incluyen: Bulgari®, The Ritz-Carlton®, and The Ritz-Carlton Reserve® St. Regis®, W®, EDITION®, JW Marriott®, The Luxury Collection®, Marriott Hotels®, Westin®, Le Méridien®, Renaissance® Hotels, Sheraton®, Delta Hotels by MarriottSM, Marriott Executive Apartments®, Marriott Vacation Club®, Autograph Collection® Hotels, Tribute Portfolio®, Design Hotels™, Gaylord Hotels®, Courtyard®, Four-Points® by Sheraton, SpringHill Suites®, Fairfield Inn & Suites®, Residence Inn®, TownePlace Suites®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®, Element®, Moxy® Hotels, y Protea Hotels by Marriott®. La compañía también opera los programas de lealtad premiados: Marriott Rewards® que incluye el programa The Ritz-Carlton Rewards® y Starwood Preferred Guest®.

Actualmente contamos con acuerdos con tres empresas que nos proporcionan servicios de administración hotelera y que utilizan sus propias marcas para los hoteles que operan. En el futuro, además de continuar asociándonos con ellas, esperamos utilizar otras compañías líderes que podrán usar marcas franquiciadas, propiedad de terceros.

Esquema operativo

Bajo el esquema operativo de FibraHotel, la administración de los hoteles se realiza de la siguiente manera:

- Las Compañías Operadoras de hoteles realizan las siguientes tareas: administración de los hoteles con su propio equipo de operación, establecimiento de los planes de negocio anuales de los hoteles (ingresos y costos / gastos), determinación de la política de tarifas así como de comercialización de las tarifas, estrategias de ventas de alimentos y bebidas, así como de otros ingresos, correcto mantenimiento preventivo de los equipos mayores y mantenimiento general de las propiedades, proponer gastos de capital para mantener el estado físico de los hoteles en óptimas condiciones, y contratar al personal para operar las unidades de negocio.

- FibraHotel realiza las siguientes tareas: aprobación de los planes de negocio anuales de los hoteles y la revisión de sus resultados, aprobación de los gastos de capital para mantener el estado físico de los hoteles, responsabilidad de las actividades inmobiliarias (predial y seguros, etc.) y fondeo de gastos operativos de los hoteles, entre otros.

Hasta la fecha del presente Informe Anual, de los 83 hoteles en operación del portafolio de FibraHotel:

- 79 hoteles se encuentran bajo contrato de administración hotelera con Compañías Operadoras de hoteles, las cuales los operan en beneficio de FibraHotel y le entregan mensualmente el resultado operativo de los hoteles, su remuneración siendo variable y correspondiendo a un porcentaje del resultado operativo de cada uno de ellos.

- Cuatro hoteles están bajo contrato de arrendamiento con Grupo Posadas, los cuales pagan una renta a FibraHotel: Fiesta Americana Condesa Cancún, Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen. En los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen, FibraHotel recibe una renta fija en dólares y un componente variable sobre los ingresos dependiendo de la ocupación de cada hotel y está a cargo de los gastos inmobiliarios.

Política de mantenimiento de las propiedades

Como propietario de los hoteles, FibraHotel busca mantener a las propiedades en un óptimo estado físico, por lo que se realiza mantenimiento preventivo de éstas. La política interna de FibraHotel es de reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles en administración para realizar gastos de capital con la intención de mantener las propiedades y

sus equipos. Por su parte, los Operadores Hoteleros están a cargo de preparar un presupuesto anual de gastos de capital a ser ejecutados a lo largo del año que valida FibraHotel.

En forma periódica, FibraHotel realiza visitas de inspección a los hoteles con el fin de certificar su aspecto físico y correcto mantenimiento de equipos. Al mismo tiempo, estas inspecciones se comparan con el reporte que cada compañía hotelera realiza a través de una empresa ajena a éstas, que efectúan revisiones calendarizadas de las condiciones físicas de cada unidad de negocio.

Segmentos de los hoteles del portafolio

El tipo de hoteles que integra el portafolio de FibraHotel, conformado a través de adquisiciones y desarrollos, se describe a continuación:

Servicio Limitado

Los hoteles de servicio limitado brindan un servicio de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas. Sin embargo, en los últimos años, la tendencia ha sido que esta clase de hoteles ofrezcan una mezcla de estos servicios, incluyendo centros de negocios, gimnasios, piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel cuenta con 22 hoteles de servicio limitado en operación, que representan 2,792 cuartos (aproximadamente 23.4% del total de habitaciones en operación), 16 de los cuales están operados por Grupo Posadas bajo la marca One Hotels y seis por Marriott International con la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott.

Servicio Selecto

Esta categoría de hoteles, a diferencia de los hoteles de servicio limitado, proporcionan servicios adicionales como una oferta de alimentos y bebidas (servicio de restaurante y bar a los cuartos), salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel cuenta con 43 hoteles de servicio selecto en operación, que representan 6,270 habitaciones (aproximadamente 52.6% del total de habitaciones en operación), 39 de los cuales son operados por Grupo Posadas bajo las marca Fiesta Inn y Gamma de Fiesta Inn, así como dos operados por Grupo Real Turismo bajo la marca Real Inn y dos por Marriott International bajo la marca Courtyard by Marriott.

Servicio Completo

Estos hoteles cuentan con una amplia oferta de alimentos y bebidas con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas, salones de conferencias para eventos sociales y empresarialess, así como servicios adicionales relacionados con hoteles de servicio completo: spas, servicio a cuartos en horario amplio, valet parking, *concierge*, botones y áreas públicas más amplias.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel cuenta con 12 hoteles de servicio completo en operación, que representan 1,981 habitaciones (aproximadamente 16.6% del total de habitaciones en operación), uno operado por Grupo Real Turismo bajo la marca Camino Real, siete operados por Grupo Posadas bajo las marcas Fiesta Americana, Grand Fiesta Americana y Live Aqua y cuatro operados por Marriott International bajo las marcas AC by Marriott y Sheraton.

Estancia Prolongada

Esta clase de hoteles se caracterizan por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina y un espacio de comedor y área de trabajo. Dentro de los servicios que ofrecen estos hoteles se encuentran áreas de lavado y secado de ropa para los huéspedes, áreas públicas para esparcimiento, sin restaurante, con la posibilidad de utilizar el de un hotel contiguo, como es la estrategia.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel cuenta con cinco hoteles de estancia prolongada en operación, que representan 376 habitaciones (aproximadamente 3.2% del total de habitaciones en operación), tres operados por Grupo Posadas bajo la marca Fiesta Inn Lofts y uno operado por Grupo Real Turismo bajo la marca Camino Real Hotel & Suites.

Resort

Es el segmento del mercado hotelero en México integrado por hoteles de Servicio Completo, generalmente con 400 habitaciones o más, ubicados en destinos turísticos clave con gran conectividad y flujo de visitantes nacionales e internacionales, incluyendo hoteles que operan bajo la modalidad de Todo Incluido y Plan Europeo, con servicios y actividades recreativas que buscan proporcionar a los clientes una agradable experiencia de vacaciones, así como instalaciones para acoger grandes eventos. Debido a que los Resorts atienden a viajeros internacionales, y en menor medida, a viajeros domésticos, generan principalmente ingresos denominados en dólares.

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, FibraHotel cuenta con un hotel de Resort en operación (Fiesta Americana Condesa Cancún), que representa 507 habitaciones (aproximadamente 4.3% del total de habitaciones en operación), este hotel Todo Incluido es operado por Grupo Posadas bajo la marca Fiesta Americana.

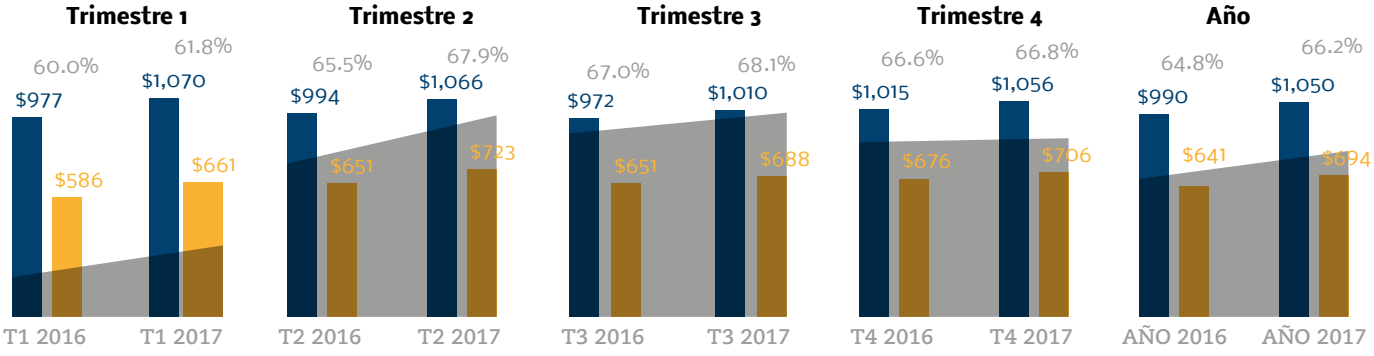
Fiesta Americana Condesa Cancún

Indicadores operativos del portafolio

Hasta el 31 de diciembre de 2017, los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (81 hoteles) reportaron lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 65.7%.
- Tarifa promedio de Ps. $1,112.
- Tarifa efectiva de Ps. $715.

La siguiente gráfica muestra los indicadores operativos de los 64 hoteles estabilizados en operación de FibraHotel por trimestre entre el año 2016 y el año 2017:



	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Año
Ocupación	**1.8 pp**	**2.3 pp**	**1.1 pp**	**0.3 pp**	**1.4 pp**
Tarifa Promedio	**+9.5%**	**+7.2%**	**+3.9%**	**+4.0%**	**+6.1%**
Tarifa Efectiva	**+12.8%**	**+11.1%**	**+5.6%**	**+4.4%**	**+8.3%**

Ocupación Tarifa Promedio Tarifa Efectiva

La siguiente tabla muestra información operativa por segmento para los 64 hoteles estabilizados en operación del portafolio de FibraHotel para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017:

	Total de Hoteles Estabilizados (64)									Portafolio Total (81)		
	Año 2015			Año 2016			Año 2017			Año 2017		
POR SEGMENTO	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR
Servicio Limitado	60.8%	$753	$458	59.9%	$799	$478	63.3%	$856	$542	62.2%	$875	$544
Servicio Selecto	64.6%	$957	$618	68.0%	$1,012	$688	68.5%	$1,069	$732	67.5%	$1,076	$726
Servicio Completo	55.8%	$1,255	$701	60.2%	$1,297	$781	60.2%	$1,450	$872	58.1%	$1,650	$958
Estancia Prolongada	54.3%	$1,029	$559	52.9%	$982	$519	61.1%	$958	$585	61.7%	$1,007	$621
Total	**62.5%**	**$942**	**$589**	**64.8%**	**$990**	**$641**	**66.2%**	**$1,050**	**$694**	**64.3%**	**$1,112**	**$715**
Contra año anterior				*223 bp*	*5.0%*	*8.8%*	*138 bp*	*6.1%*	*8.3%*			

La siguiente tabla muestra información operativa por región[1] para los 64 hoteles estabilizados en operación del portafolio de FibraHotel para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017:

	Total de Hoteles Estabilizados (64)									Portafolio Total (81)		
	Año 2015			Año 2016			Año 2017			Año 2017		
POR REGIÓN	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR	Ocup.	ADR	RevPAR
Bajío	63.3%	$1,006	$636	66.9%	$1,068	$715	72.6%	$1,142	$829	68.4%	$1,178	$806
Noreste	62.5%	$919	$574	64.5%	$1,020	$658	67.8%	$1,080	$733	65.5%	$1,312	$858
Noroeste	62.7%	$911	$571	65.3%	$951	$620	64.3%	$1,027	$660	63.0%	$1,014	$639
Oeste	58.4%	$842	$492	67.1%	$878	$588	66.0%	$966	$637	64.4%	$1,113	$717
Sur	60.9%	$909	$554	58.2%	$923	$538	61.2%	$949	$580	60.8%	$951	$578
CDMX	67.3%	$1,069	$720	73.7%	$1,114	$821	70.4%	$1,175	$827	65.6%	$1,149	$754
Total	**62.5%**	**$942**	**$589**	**64.8%**	**$990**	**$641**	**66.2%**	**$1,050**	**$694**	**64.3%**	**$1,112**	**$715**
Contra año anterior				*223 bp*	*5.0%*	*8.8%*	*138 bp*	*6.1%*	*8.3%*			

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

Sección financiera[2]

Resultados financieros para el año 2017

Ingresos totales

Los resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros que comprenden 81 hoteles en operación al 31 de diciembre de 2017:

- 78 hoteles bajo contrato de operación.
- Tres hoteles bajo contrato de arrendamiento.

Durante 2017, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. $3,436 millones, contra Ps. $2,635 millones para el año 2016 (incremento del 30.4%):

- Ps. $2,687 millones de ingresos por renta de habitaciones (78.2% de los ingresos totales), en incremento de 30.6%.
- Ps. $621 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.1% de los ingresos totales), en incremento de 32.7%.
- Ps. $92.9 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles[3] y (ii) locales comerciales / antenas (en conjunto, 2.7% de los ingresos totales), en incremento de 16.4%.
- Ps. $34.2 millones (1.0% de los ingresos totales) de otros ingresos, en incremento de 15.9%.

En lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, los ingresos se incrementaron un 30.8%, de Ps. $2,555 millones a Ps. $3,342 millones, debido a los siguientes factores:

- El incremento en la Tarifa Efectiva de los hoteles estabilizados (+8.3% para los 64 hoteles estabilizados).
- La adquisición de un hotel en operación durante el año (Fiesta Americana Hacienda Galindo).
- La apertura de cinco hoteles del portafolio de desarrollo.
- La aceleración de los hoteles que abrieron durante el año 2016 y 2017.

Entre el primer y el cuarto trimestre de 2017, los ingresos totales han venido creciendo, FibraHotel ha estado sumando hoteles al portafolio:

- Enero 2017: apertura del hotel Fiesta Inn Puerto Vallarta.
- Marzo 2017: apertura de los hoteles Farfield Inn & Suites Vallejo y Courtyard Vallejo.
- Julio 2017: adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo.
- Noviembre 2017: apertura de los hoteles AC by Marriott Veracruz y Fiesta Inn Buenavista.

Grand Fiesta Americana Monterrey Valle

Por lo tanto, los ingresos trimestrales de FibraHotel han venido creciendo cada trimestre:

	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	AÑO 2017
Ingresos Totales	**756.8**	**865.4**	**878.1**	**935.4**	**3,436.00**
Habitaciones	601.7	682.6	683.6	719.4	2,687.50
Alimentos y bebidas	127.6	151.7	166.6	175.4	621.3
Arrendamiento	25.9	22.8	20,.9	23.2	92.9
Otros	1.5	8.3	7	17.3	34.2
Ingresos - Hoteles Admin.	731	842.5	857.1	912.2	3,342.70
% de ingresos totales	96.60%	97.30%	97.60%	97.50%	97.30%
# de hoteles en operación	**78**	**78**	**79**	**81**	**81**
# de hoteles administrados	75	75	76	78	78
# de hoteles arrendados	3	3	3	3	3

*Cifras en millones de pesos, excepto por la información del número de hoteles.

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos y financieros de los hoteles en administración durante los cuatro trimestres del año 2017, considerando únicamente los hoteles que generaron ingreso por renta de habitaciones a FibraHotel (desde fecha de adquisición o de apertura / sin incluir 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	982,333	642,741	65.4%	$719.5	$1,119	$732
Total	**3,821,575**	**2,449,801**	**64.1%**	**$2,687.5**	**$1,097**	**$703**

Costos y gastos generales totales

En 2017, los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados de FibraHotel fueron Ps. $2,330 millones contra Ps. $1,792 millones del 2016:

- Ps. $1,409 millones de costos y gastos indirectos (60.5% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de administración, de publicidad y promoción, de mantenimiento, de recursos humanos, de los energéticos y de los honorarios de las Compañías Operadoras de hoteles.

- Ps. $542 millones de gastos de habitaciones (23.3% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones.

- Ps. $379 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.3% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas y otros).

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió en el 2017, a Ps. $1,106 millones, representando 32.2% de los ingresos totales, contra Ps. $843 millones para el año 2016, representando 32.0% de los ingresos totales:

(2) Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas de Información Financiera Internacionales (IFRS), expresadas en pesos mexicanos nominales. Por tema de presentación algunos rubros contables de los resultados financieros presentados en esa sección pueden diferir de los Estados Financieros consolidados auditados por el año 2016 sin que se modifiquen los resultados y la posición financiera de FibraHotel.

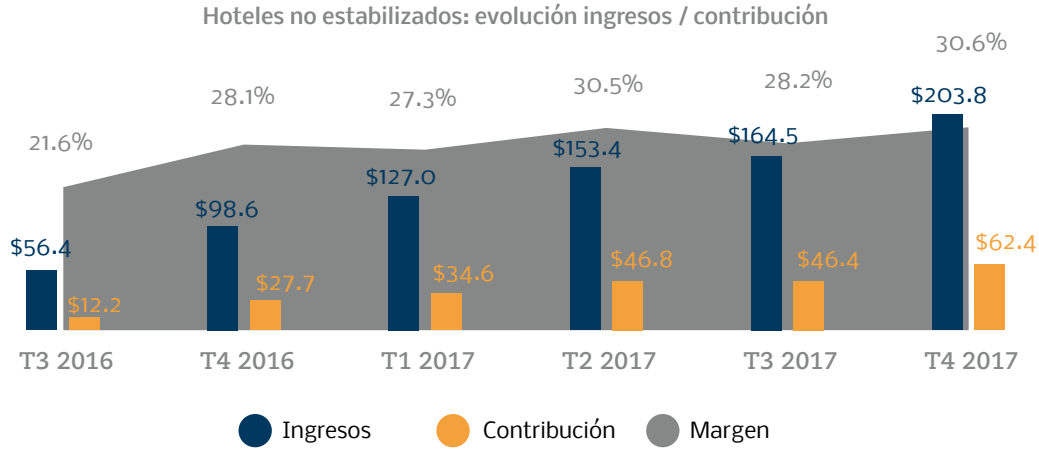
(3) Los hoteles arrendados durante el 2016 son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

- Ps. $1,013 millones correspondieron a los hoteles administrados (margen de 30.3%), contra Ps. $764 millones en 2016 (margen del 29.9%).
- Ps. $93.2 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. $79.5 millones en 2016.

A lo largo de 2017, el portafolio en periodo de aceleración se ha incrementado en números de hoteles gracias a las aperturas de hoteles nuevos y también ha presentado una tendencia favorable de su generación de flujo y de sus márgenes. En lo que respecta al margen de contribución hotelera pasó de 27.3%, en el primer trimestre, a 30.6% durante el cuarto trimestre (margen de contribución anual: 29.3%).

Las siguientes tabla y gráfica muestran la evolución de los ingresos y de la contribución de los hoteles administrados no estabilizados durante el año 2017:

Ps. $ miles	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Año 2017
Total de hoteles administrados no estabilizados	**14**	**14**	**15**	**17**	**17**
Ingresos de hoteles administrados no estabilizados	**126,979**	**153,376**	**164,493**	**203,760**	**648,607**
% de los ingresos de los hoteles administrados	17.4%	18.2%	19.2%	22.3%	23.4%
Contribución de hoteles administrados no estabilizados	**34,645**	**46,833**	**46,371**	**62,354**	**190,204**
Margen	27.3%	30.5%	28.2%	30.6%	29.3%
% de la contribución de los hoteles administrados	16.4%	16.8%	18.6%	22.8%	23.0%



Se aprecia la tendencia de aceleración de la generación de ingresos y de la contribución con un fuerte incremento en el margen de contribución que fue de 29.3% para todo el año pero alcanzó 30.6% durante el último trimestre de 2017. Esa fuerte aceleración, se debe en gran parte a los cinco hoteles de servicio completo que se abrieron entre marzo y junio de 2016 (AC by Marriott Querétaro, Fiesta Americana Pabellón M, AC by Marriott Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle). De hecho, durante el cuarto trimestre de 2017, esos cinco hoteles presentaron en conjunto, una tasa de ocupación del 65.4%, una tarifa promedio de Ps. $1,990, una tarifa efectiva de Ps. $1,302 y aportaron Ps. $36.3 millones a la contribución hotelera. Los resultados son cada vez mejores, el margen está alcanzando 29.5 por ciento.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. $572 millones se conforman principalmente tanto de los gastos inmobiliarios (Ps. $43.3 millones), como de los administrativos de FibraHotel (Ps. $54.1 millones), de la comisión por asesoría (Ps. $107 millones), y de la depreciación del periodo (Ps. $368 millones). Para 2016 esos otros gastos operativos ascendían a Ps. $484 millones. El incremento (+18.2%) se explica principalmente por la depreciación (mayor número de activos inmobiliarios) ya que los gastos administrativos (para acompañar el crecimiento de FibraHotel) y los gastos inmobiliarios (mayor número de activos inmobiliarios) aumentan en una menor proporción que la contribución hotelera total.

La utilidad de operación ascendió a Ps. $534 millones, representando 15.5% de los ingresos totales, contra Ps. $359 millones (13.6% de los ingresos totales) en 2016.

Utilidad de operación ajustada

Durante 2017, FibraHotel presentó gastos no operativos por Ps. $34.5 millones que corresponden principalmente a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos preoperativos, entre otros). Para 2016, éstos ascendieron a Ps. $107 millones.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. $499 millones contra Ps. $252 millones en 2016.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el año con una posición de deuda neta de Ps. ($1,562) millones (la deuda total fue de Ps. $3,166 millones) contra Ps. $2,248 millones al 31 de diciembre de 2016 (la deuda total era de Ps. $2,697 millones).

Durante 2017, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. $279.3 millones. En conformidad con las normas IFRS, los intereses relativos a la deuda asociada con los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el año 2016, aproximadamente el 32% de la deuda ha sido relacionado con proyectos en desarrollo y FibraHotel ha capitalizado Ps. $80.2 millones de intereses. Cabe destacar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los desarrollos. Una vez que cada desarrollo sea abierto al público se dejarán de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasará por el estado de resultados de FibraHotel en conformidad con las normas IFRS.

Utilidad neta consolidada

Después de impuestos de Ps. $5.3 millones, a nivel de la Sociedad Civil sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, entre otros), la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. $438 millones. La utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 53.25 centavos por CBFI (excluyendo los CBFIs correspondiendo al portafolio en desarrollo que no contaban con derechos económicos al cierre de cada trimestre del año 2017). Para 2016, la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. $214 millones y la utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 43.27 centavos por CBFI. El incremento en la utilidad neta consolidada (105% contra 2016) se debe principalmente al aumento de hoteles en operación y a los ingresos de los mismos, así como a mejores resultados de los hoteles abiertos durante 2016 y 2017.

Resumen de los resultados del año 2017 por trimestre (miles de pesos)

	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	AÑO 2016	AÑO 2017
Ingresos						
Cuartos	601,776	682,644	683,618	719,487	2,057,257	2,687,525
Alimentos y Bebidas	127,646	151,697	166,590	175,411	468,397	621,345
Arrendamientos	25,939	22,782	20,985	23,212	79,832	92,919
Otros	1,529	8,360	6,995	17,323	29,519	34,207
INGRESOS TOTALES	**756,891**	**865,482**	**878,189**	**935,433**	**2,635,004**	**3,435,995**
Ingresos - Hoteles Administrados	730,978	842,472	857,104	912,201	2,555,196	3,342,755
% de ingresos totales	*96.6%*	*97.3%*	*97.6%*	*97.5%*	*97.0%*	*97.3%*
Costos y gastos						
Cuartos	119,348	130,418	141,242	151,129	402,675	542,136
Alimentos y bebidas	81,305	91,983	103,776	102,229	285,812	379,294
Gastos administrativos	318,707	341,245	363,179	385,555	1,103,083	1,408,685
Costos y gastos totales	**519,360**	**563,646**	**608,197**	**638,912**	**1,791,571**	**2,330,115**
CONTRIBUCIÓN HOTELERA TOTAL	**237,531**	**301,836**	**269,992**	**296,520**	**843,433**	**1,105,879**
Margen de contribución hotelera total	*31.4%*	*34.9%*	*30.7%*	*31.7%*	*32.0%*	*32.2%*
Contribución hotelera - hoteles administrados	211,617	278,826	249,008	273,188	763,899	1,012,640
Margen	*28.9%*	*33.1%*	*29.1%*	*29.9%*	*29.9%*	*30.3%*
Gastos Inmobiliarios	10,441	10,502	11,848	10,519	33,910	43,311
NET OPERATING INCOME (NOI)	**227,090**	**291,334**	**258,144**	**286,001**	**809,523**	**1,062,569**
Margen	*30.0%*	*33.7%*	*29.4%*	*30.6%*	*30.7%*	*30.9%*
Gastos Corporativos	14,569	13,773	13,892	11,825	48,530	54,060
Comisión de asesría	26,431	26,593	26,726	27,063	104,673	106,813
EBITDA	**186,090**	**250,968**	**217,526**	**247,113**	**656,320**	**901,696**
Margen	*24.6%*	*29.0%*	*24.8%*	*26.4%*	*24.9%*	*26.2%*
Depreciación	87,672	92,322	93,482	94,450	296,930	367,926
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**98,418**	**158,646**	**124,044**	**152,663**	**359,390**	**533,770**
Margen	*13.0%*	*18.3%*	*14.1%*	*16.3%*	*13.6%*	*15.5%*
Gastos extraordinarios	10,204	8,135	4,447	11,671	106,931	34,457
RESULTADO DE OPERACIÓN AJUSTADO	**88,214**	**150,511**	**119,596**	**140,992**	**252,459**	**499,313**
Ingresos no operativos	2,029	441	3,966	3,617	3,918	10,053
Resultado integral de financiamiento	(33,636)	(39,073)	(32,378)	38,756	(40,700)	(66,331)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**56,607**	**111,879**	**91,185**	**183,365**	**215,678**	**443,036**
Impuestos	(2,325)	1,600	1,566	4,474	1,787	5,316
RESULTADO NETO	**58,931**	**110,279**	**89,619**	**178,891**	**213,890**	**437,720**
Margen	*7.8%*	*12.7%*	*10.2%*	*19.1%*	*8.1%*	*12.7%*

Flujo de efectivo y posición de liquidez

Flujo neto de efectivo de actividades de operación

Durante 2017, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. $1,103 millones contra Ps. $577 millones en 2016. Excluyendo las actividades relacionadas con las de inversión (gastos no operativos, pago y recuperación del IVA relacionado con los desarrollos y las adquisiciones), el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. $940 millones contra Ps. $631 millones en 2016.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

En el 2017, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. $799 millones):

- (Ps. $706 millones) respecto al portafolio en desarrollo (sin contabilizar los intereses capitalizados).
- (Ps. $136 millones) con respecto al CAPEX de mantenimiento.
- (Ps. $79.4 millones) con respecto a las remodelaciones de hoteles.
- Ps. $1.4 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.).
- Ps. $122 millones respecto a los intereses generados durante el periodo.

Durante 2016, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. $1,736 millones):

- (Ps. $1,261 millones) con respecto al portafolio en desarrollo (sin contabilizar los intereses capitalizados).
- (Ps. $245 millones) con respecto a las adquisiciones del año 2016.
- (Ps. $149 millones) con respecto a las remodelaciones de hoteles.
- (Ps. $94 millones) con respecto al CAPEX de mantenimiento.
- Ps. $2.1 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.).
- Ps. $11.2 millones con respecto a los intereses generados durante el periodo.

Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

En el 2017, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. $3,976 millones:

- La emisión de CBFIs neto de gastos de emisión de Ps. $4,339 millones.
- Ps. $469 millones con respecto a los recursos de las líneas de crédito.
  - Ps. $700 millones con respecto a las disposiciones de las líneas de crédito.
  - (Ps. $231 millones) con respecto a los pagos de amortizaciones de las líneas de crédito.
- (Ps. $585 millones) con respecto a las distribuciones:
  - (Ps. $134 millones) con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2016.
  - (Ps. $150 millones) con respecto a la distribución del primer trimestre de 2017.
  - (Ps. $121 millones) con respecto a la distribución del segundo trimestre de 2017.
  - (Ps. $172 millones) con respecto a la distribución del tercer trimestre de 2017.
- (Ps. $160 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados (sobre un total de Ps. $186 millones para el año 2017).
- (Ps. $80.2 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados (sobre un total de intereses capitalizados de Ps. $80.2 millones para el año 2017).
- (Ps. $1.6 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda.

FibraHotel, durante 2016 generó un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. $1,231 millones:

- Ps. $1,845 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito que llevó a cabo FibraHotel durante el último trimestre de 2016.
- (Ps. $470 millones) con respecto a las distribuciones:
  - (Ps. $118 millones) con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2015.
  - (Ps. $99 millones) con respecto a la distribución del primer trimestre de 2016.
  - (Ps. $119 millones) con respecto a la distribución del segundo trimestre de 2016.
  - (Ps. $135 millones) con respecto a la distribución del tercer trimestre de 2016.
- (Ps. $57.4 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados (sobre un total de intereses capitalizados de Ps. $68.0 millones para el año 2016).
- (Ps. $46.3 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda.
- (Ps. $39.5 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados.
- (Ps. $16.4 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda y a los intereses pagados.

Flujo de efectivo operativo ajustado

Durante 2017, FibraHotel generó:

- Un flujo de efectivo operativo o *Funds From Operations* (FFO por sus siglas en inglés) de Ps. $806 millones, contra Ps. $511 millones en 2016, un incremento de 57.7 por ciento.
- Un flujo de efectivo operativo ajustado o *Adjusted Funds From Operations* (AFFO por sus siglas en inglés) de Ps. $669 millones, contra Ps. $494 millones en 2016, un incremento de 35.4 por ciento.

Posición de liquidez

FibraHotel cerró el 2017 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. $4,756 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. $28 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. $4,728 millones contra Ps. $448 millones al 31 de diciembre de 2016.
- Una posición de deuda total de Ps. $3,166 millones contra Ps. $2,697 millones al 31 de diciembre de 2016. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de (Ps.1,590 millones.)
- Aproximadamente Ps. $457 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

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

Ps. $ miles	Año 2016	Año 2017	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	448,828	4,727,981	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	207,725	292,687	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	56,294	98,640	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	184,809	4,336,655	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	**392,534**	**4,629,342**	

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel:

Ps. $ millones	Año 2017	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	166.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	114.3	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	142.5	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	189.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer 1	323.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	977.6	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	**3,165.9**			

* En julio de 2018 el margen se incrementa a 200bps y en julio de 2020 aumentará a 250bps.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, y acorde con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE, el 68.4% de la deuda de FibraHotel está cubierta. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y cuentan con las siguientes características:

Años	Amortización	%
2018	115.5	3.6%
2019	203.5	6.4%
2020	244.4	7.7%
2021	356.8	11.3%
2022 y adelante	2,245.6	70.9%
Total	**3,165.9**	**100.0%**

Ps. $ millones	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA Bancomer 1	612.2	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	323.1	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	977.6	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA Bancomer 2	252.9	Cap		8.0%	
No cubierto	1,000.0				

Regulación aplicable a las FIBRAs

Durante 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió una regulación para medir el nivel de apalancamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda de las FIBRAs.

- Nivel de endeudamiento: FibraHotel cerró el 2017 con un endeudamiento de Ps. $3,166 millones y con un total de activos de Ps. $17,222 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 18.3%. Cabe destacar 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 por ciento.
- Índice de cobertura de servicio de la deuda: Se calcula tomando la capacidad por parte de FibraHotel de enfrentar los pagos de sus compromisos contra sus recursos disponibles[4] para los seis próximos trimestres. Para el primero, segundo, tercero y cuarto trimestre de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel fue de 1.1x, 1.8x, 2.5x y 1.5x, respectivamente.

Gastos de capital

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a conservar en óptimo estado los hoteles, así como sus condiciones de operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. $172 millones contra Ps. $56.3 millones hasta el 31 de diciembre de 2016.

Durante el año, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel son los siguientes:

- Gastos de capital de mantenimiento para mantener los activos: Ps. $136 millones.
- Gastos de capital de inversión en hoteles actuales. FibraHotel constantemente analiza la oportunidad de realizar inversiones de capital en los hoteles del Portafolio Actual cuando los retornos esperados de los mismos justifican la inversión. Durante el año, invirtió Ps. $79.5 millones en gastos de capital de remodelación, principalmente en el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo:
  - Fiesta Americana Hacienda Galindo: remodelación de (i) habitaciones y (ii) áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. $130 millones, de los cuales Ps. $68 millones se han invertido al 31 de diciembre de 2017.

(4) 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; y iv) líneas de crédito disponibles.

Distribuciones de efectivo

Distribución en 2017

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs. Por esta razón, para el ejercicio 2017, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó distribuciones por un importe total de aproximado de Ps. $668 millones, el cual se detalla en la siguiente tabla:

	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	Año 2016	Año 2017
Distribución Total	**120,776**	**171,900**	**141,995**	**233,587**	**503,220**	**668,258**
Resultado Fiscal	57,173	81,404	39,355	40,864	47,921	218,797
Retorno de Capital	63,603	90,496	102,640	192,723	455,299	449,461
Número de CBFI (al finalizar 2017)						
En circulación	499,401,766	499,401,766	827,074,288	827,074,288	499,401,766	827,074,288
Con derechos económicos	494,273,561	494,273,561	821,946,083	812,676,935	494,273,561	812,676,935
Distribución por CBFI	**$0.2444**	**$0.3478**	**$0.1728**	**$0.2874**	**$1.0181**	**$1.0523**
Resultado Fiscal	$0.1157	$0.1647	$0.0479	$0.0503	$0.0970	$0.3785
Depreciación	$0.1287	$0.1831	$0.1249	$0.2371	$0.9211	$0.6738

Para el ejercicio 2016, FibraHotel distribuyó un total de Ps. $503 millones, representando Ps. $1.0491 por CBFIs. El incremento de la distribución por CBFI, entre 2016 y 2017, fue de 3.4% por ciento.

	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Número total de CBFIs	**499.4**	**499.4**	**833.9**	**499.4**
Número total de CBFIs en Tesorería fondo de recompra	**-**	**-**	**-**	**0.03**
Otros CBFIs en Tesorería sin derechos económicos	-	-	6.9	6.9
CBFIs sin derechos económicos hasta la apertura del hotel Courtyard by Marriott Toreo*	5.1	5.1	5.1	5.1
CBFIs con derechos económicos	**494.3**	**494.3**	**827.1**	**827.1**

* Estos CBFIs tuvieron derechos económicos a partir del primer trimestre de 2018, mismo en el que se abrió el hotel.

Grand Fiesta Americana Monterrey Valle

Gobierno Corporativo de FibraHotel

Live Aqua Boutique Playa del Carmen

Comité Técnico y Comités de FibraHotel

A la fecha del presente Informe Anual, el Comité Técnico de FibraHotel está integrado por 11 miembros propietarios, de los cuales cuatro son miembros independientes (36%).

Información biográfica de los miembros

1. **Roberto Galante Totah**. Co-Presidente del Comité Técnico de FibraHotel. Es Socio Fundador y Presidente de Grupo GDI, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI.
2. **Alberto Galante Zaga**. Presidente del Consejo de FibraHotel. Es Socio y Vicepresidente de Grupo GDI, y miembro ejecutivo del Consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI.
3. **Simón Galante Zaga**. Socio fundador y CEO de Grupo GDI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el ramo inmobiliario hotelero, residencial y comercial, como desarrollador y administrador de inmuebles, así como en la adquisición, desarrollo y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Es miembro ejecutivo del Consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI. Cuenta con una especialización en Dirección de Empresas por el IPADE.
4. **Adolfo Benjamín Fastlicht Kurián**. CEO de Icon Group, una empresa mexicana de desarrollo inmobiliario. Fue co-fundador y Co-CEO de Grupo Cinemex, hoy la segunda cadena de exhibición cinematográfica del país. Actualmente es CEO de The Lot Premium Cinemas en la Jolla, California. Se ha desempeñado como Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la principal Asociación de la industria de bienes raíces en México y participa en los consejos de diversas empresas.
5. **Sandor Valner Watstein**. CEO de Walton Street Capital America Latina, un administrador global de fondos inmobiliarios. Fue Director de Credit Suisse First Boston en México y miembro del comité ejecutivo para América Latina. También fue socio de EMVA y Valor Consultores, bancos de inversión, y ha trabajado con JP Morgan en finanzas corporativas y M&A. Es cofundador y vicepresidente de la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura y miembro del consejo de administración de varias empresas inmobiliarias en América Latina. Es miembro activo del World's Presidents Organization. Cuenta con maestrías en Ingeniería y Administración de Empresas por la Universidad de Stanford.
6. **Albert Galante Saadia**. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Autónoma Metropolitana de México. Desde 1991 es miembro del Consejo de Mex Factor, Sofom E.N.R. Es socio fundador de Normalización y Certificación Electrónica, S.C., y del organismo de certificación en electrónica que fue establecido en 2001. Es CFO y miembro del Consejo de Ampliequipos, S.A. de C.V. Laboratorios de Pruebas de Seguridad desde 1987 y desde 1986 CFO y asesor de Ampliaudio, S.A. de C.V. Importación y Exportación de Equipos de Electrónica y Similares.

Live Aqua Boutique Playa del Carmen

7. **Mayer Zaga Bucay**. Es el CFO de Grupo Industrial Miro, una empresa fabricante de textiles y ropa, así como un agente de importación y exportación para marcas como Nike, Adidas y Victoria's Secret, entre otros, empleando a alrededor de 2,000 personas. Fue co-fundador en 1983 de la galardonada compañía de ropa Ocean Pacific, abriendo cerca de 50 tiendas en todo el país y suministró a tiendas departamentales altamente reconocidas en México. Actualmente es inversionista en varios proyectos de bienes raíces, así como socio en Grupo GDI.
8. **Manuel Zepeda Payeras**. Ha jugado un papel clave en la mayoría de las principales instituciones y el marco regulatorio de los sectores de vivienda e hipotecas en México. Entre otras actividades, presidió durante 12 años el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), un fideicomiso creado para proporcionar apoyo financiero para la adquisición y construcción de vivienda económica e interés social. Fue Fundador y Director General de Sociedad Hipotecaria Federal, una institución financiera creada para desarrollar los mercados primario y secundario de hipotecas; fue Presidente de Unión Interamericana para la Vivienda, una asociación que agrupa a más de 100 intermediarios financieros en América Latina para el financiamiento hipotecario. También fungió como asesor de diversos compañías de vivienda y compañías de financiamiento hipotecario como SARE Holding, MARHNOS Vivienda, ARKO Promoción Inmobiliaria, Crédito Inmobiliario y el Fondo Inmobiliario INMESP de BBVA. También fue Economista en Jefe de la Oficina de Asesores del Presidente entre 1976 y 1982, y ha sido miembro de varias organizaciones no lucrativas. Cuenta con una maestría en Economía y otra en Administración de Empresas por la Universidad de Chicago.
9. **Jaime Zabludowsky Kuper**. Actualmente es el Presidente Ejecutivo del Consejo Mexicano de la Industria de Productos de Consumo, una asociación que agrupa a 43 de las empresas más importantes de bienes de consumo de alta rotación. También es Presidente del Consejo Mexicano de Asuntos Internacionales, Vicepresidente y Socio Fundador de IQOM Inteligencia Comercial. Ha sido consejero independiente en el Consejo de Administración de PEMEX Exploración y Producción, donde fungió como Presidente de su Comité de Adquisiciones, Arrendamientos, Obras y Servicios. Así mismo, ocupado diferentes cargos públicos, incluidos, entre otros, Subjefe de la Negociación del Tratado de Libre Comercio entre México y EE.UU., Embajador de México ante la Unión Europea, Jefe Negociador para el Acuerdo de Libre Comercio entre México y la Unión Europea y Economista del Comité de Asesores Económicos de la Presidencia de México (1985 a 1988). Fue Asesor de los gobiernos de Asia y América Latina, y organizaciones internacionales multilaterales en materia de comercio internacional y competitividad. Es miembro del consejo de asesores de diversas empresas, asociaciones civiles e instituciones públicas. En 2014 recibió la presea "Carrera al Universo", la mayor distinción que la Sociedad de Alumnos del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) da a uno de sus miembros. Es Doctor en Economía por la Universidad de Yale.
10. **Felipe de Yturbe Bernal**. Fue Director General de la Casa de Bolsa de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, así como Director General Adjunto de Banca de Corporativa, Banca de Inversión y Mercados, Banca de Empresas, Tesorería y Fiduciario de esa misma institución. Fue Gerente General de Deustche Bank México y Gerente General de Banco Mexicano. Ha sido socio de Yturbe, Laborde y Asociados, una firma especializada en la gestión de inversiones. Colaboró durante 12 años en el Banco Nacional de México, donde ocupó varios cargos, incluyendo, entre otros, Director General Adjunto de Banca Corporativa, Banca de Inversión y División Fiduciaria. También ocupó los cargos de Tesorero y Director Financiero de Cementos Anáhuac y fue Vicepresidente de The First National Bank of Chicago en la Oficina de Representación en la Ciudad de México. Cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Harvard.

11. **Pablo de la Peza Berrios**. Colaboró en el Banco Banamex de 1976 a 2013 donde ocupó diversas posiciones tanto en México como en el extranjero: Director de la Tesorería Internacional, Director General de California Commerce Bank, Director de Planeación Financiera de Banamex, Director General de Seguros Banamex y de AFORE Banamex, Director Corporativo con Responsabilidad de Planeación Estratégica y Desarrollo Corporativo para México y los negocios de Citi en América Latina. Director Corporativo con responsabilidad sobre los negocios de Asset Management de Banamex (Afore, Seguros, Pensiones, Impulsora de Fondos de Inversión y Fiduciario). Ha sido miembro de Consejos de Administración de varias sociedades de inversión administradas por Banamex y Presidente de los Consejos de Seguros, Afore e Impulsora de Fondos Banamex. En 2013 se jubiló de Banamex, pero sigue participando en el Consejo de Administración y Comités de varias de las empresas del Grupo Financiero. Es miembro independiente del Comité Técnico y los comités de inversiones de algunas entidades listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. Es miembro del comité de inversiones de una fundación de gran tamaño. También es Mentor en Endeavor. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Para mayor información sobre el funcionamiento de nuestros Comités (elección / destitución de los miembros, sesiones y votaciones, facultades de los Comités, remuneración de los miembros independientes, etc.), favor de referir al Reporte Anual 2017 disponible en español en la página web de FibraHotel (www.fibrahotel.com) o en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx).

Durante el 2017, el Comité Técnico sesionó cinco veces para aprobación de los Estados Financieros y de las distribuciones, con aprobación previa del Comité de Auditoría.

Del 1º de enero de 2018 a la fecha del presente Informe Anual, el Comité Técnico sesionó dos veces para aprobación de Estados Financieros y de distribuciones, con aprobación previa del Comité de Auditoría.

Alineación de intereses a largo plazo

Desde su origen, FibraHotel ha buscado tener una alineación de intereses a largo plazo, tanto con su Asesor, con el grupo GDI y con sus Tenedores, la cual se traduce de la siguiente manera:

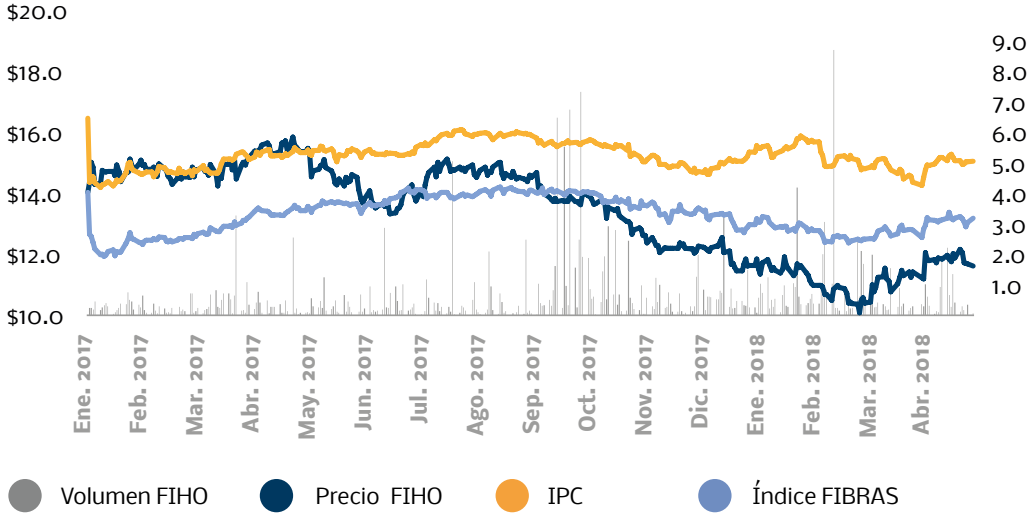
- En la colocación inicial, Grupo GDI contribuyó con todos sus activos hoteleros en operación a FibraHotel.
- Grupo GDI, a través del Fideicomiso de Control, es un importante accionista en FibraHotel.
- Grupo GDI otorgó un derecho de preferencia a FibraHotel sobre cualquier oportunidad hotelera futura que cubra los parámetros de inversión de FibraHotel.
- El Asesor de FibraHotel sólo cobra una comisión de asesoría, correspondiendo a 1.00% del valor de los activos no depreciados y neto de deuda.

Para mayor información sobre el Contrato de Fideicomiso de FibraHotel, el Fideicomiso de Control y los periodos de restricción de venta, entre otros, favor de referir al Reporte Anual 2017 disponible en español en la página web de FibraHotel (www.fibrahotel.com) o en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx).

FibraHotel en la Bolsa Mexicana de Valores

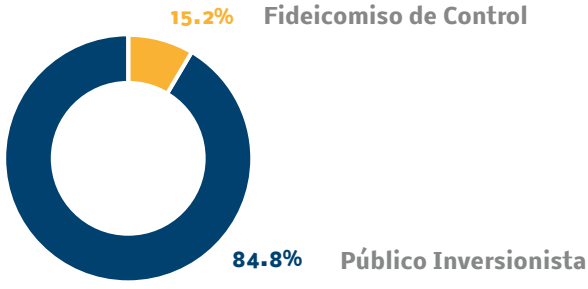
Precio del CBFI

La gráfica siguiente muestra la evolución del precio del CBFI de FibraHotel y sus volúmenes entre el 1º de enero de 2017 y la fecha del presente informe anual:



Tenencia accionaria

Hasta la fecha de presente Informe Anual, la tenencia accionaria de FibraHotel es la siguiente:



Eventos posteriores al año 2017

Fiesta Americana Pabellón M

Apertura del hotel Courtyard by Marriott Toreo

El 2 de febrero de 2018. FibraHotel anuncia la apertura del hotel Courtyard by Marriott Toreo, con 146 habitaciones de servicio selecto operado por Marriott International.

Cierre de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

El 20 de febrero de 2018, FibraHotel anuncia que la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se ha completado con 507 habitaciones de Resort en el corazón de la zona hotelera de Cancún, en una transacción de venta y arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Las partes acordaron darle efecto económico a la transacción desde el 1 de enero de 2018.

Resultados del cuarto trimestre de 2017

El 27 de febrero de 2018, FibraHotel anuncia los resultados financieros y la distribución del cuarto trimestre del 2017.

Presentación Citi 2017 Global Property CEO Conference

El 6 de marzo de 2018, FibraHotel presentó en la conferencia Citi 2018 Global Property CEO Conference.

Resultados del primer trimestre de 2018

El 18 de abril de 2018, FibraHotel anuncia los resultados financieros y la distribución del primer trimestre del 2018.

Fiesta Americana Condesa Cancún

Estados Financieros Consolidados

Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2018

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017, 2016 y 2015

Página	Contenido
55	Informe de los auditores independientes
58	Estados consolidados de posición financiera
59	Estados consolidados de resultado integral
60	Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios
61	Estados consolidados de flujos de efectivo
62	Notas a los estados financieros consolidados

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("FibraHotel" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, y los estados consolidados de resultado integral, estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de FibraHotel al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" - International Financial Reporting Standard o "IAS" - International Accounting Stantanrd, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de FibraHotel de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del "IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de FibraHotel, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Evaluación de adquisiciones de propiedades como activos o negocios

La Administración de FibraHotel utiliza su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. La prueba de este juicio fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de evaluación requiere probar los acuerdos de compra de las propiedades con base en los criterios de las IFRS para definir un negocio, lo cual fue incluido en nuestros procedimientos de auditoría. Con base en nuestras pruebas de auditoría sobre este juicio de la administración y la definición de negocio que se incluye en la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, hemos concluido que las adquisiciones de propiedades tratadas como activos por FibraHotel, son razonablemente correctas debido a que no se adquieren de los vendedores de dichas propiedades, ni insumos ni procesos en dichas transacciones.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en la Nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs, en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal como empresa en funcionamiento del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2017. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus de la entidad con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información distinta de los estados financieros y el informe de los auditores independientes

La Administración de FibraHotel es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que FibraHotel está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). La otra información se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de FibraHotel es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas IFRS, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de FibraHotel de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideiomiso o de detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideradas materiales si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actividad de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicando procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiónes deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión de un control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FibraHotel.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de FibraHotel para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que FibraHotel deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que alcancen una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alexis Hernández Almanza
Ciudad de México, México
31 de marzo de 2018

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2017	2016	2015
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 4,727,981	$ 448,829	$ 376,825
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	320,837	242,685	207,912
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	-	-	3,190
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		28,217	228,709	288,545
Pagos anticipados		23,499	16,627	5,788
Total del activo circulante		5,100,534	936,850	882,260
Activo a largo plazo:				
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel - Neto	7	11,025,449	9,970,023	7,535,661
Propiedades en desarrollo	8	975,996	1,396,600	2,310,689
Depósitos en garantía		3,096	2,380	1,813
Impuestos a la utilidad diferidos	11	3,055	3,298	4,055
Instrumentos financieros derivados	12f	114,652	120,887	11,441
Total del activo a largo plazo		12,122,248	11,493,188	9,863,659
Total activos		$ 17,222,782	$ 12,430,038	$ 10,745,919
Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	$ 115,544	$ 98,288	$ 7,849
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	9	485,840	348,107	316,936
Impuestos por pagar		9,564	6,868	5,110
Total del pasivo circulante		610,948	453,263	329,895
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	10	3,050,362	2,598,743	844,619
Total del pasivo		3,661,310	3,052,006	1,174,514
Patrimonio de los fideicomisarios:				
Aportación de los fideicomisarios	14	12,669,151	8,737,636	9,160,109
Patrimonio no exhibido		-	-	(15)
Resultados acumulados		840,141	580,354	414,383
Otros resultados integrales acumulados -Valuación de instrumentos financieros derivados	12f	52,180	60,042	(3,072)
Total del patrimonio de los fideicomisarios		13,561,472	9,378,032	9,571,405
Total pasivo y patrimonio de los fideicomisarios		$ 17,222,782	$ 12,430,038	$ 10,745,919

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Notas	2017	2016	2015
Ingresos por:				
Arrendamiento de habitaciones		$ 2,687,525	$ 2,057,257	$ 1,541,320
Alimentos y bebidas		621,345	468,397	367,525
Arrendamiento de inmuebles		92,919	79,832	75,393
Otros		34,207	29,519	23,699
Total de ingresos		3,435,996	2,635,005	2,007,937
Costos de:				
Habitaciones		542,136	402,676	288,706
Alimentos y bebidas		379,294	285,813	215,273
Costos indirectos		1,408,685	1,103,084	833,778
Total de costos		2,330,115	1,791,573	1,337,757
Utilidad bruta (contribución hotelera)		1,105,881	843,432	670,180
Gastos inmobiliarios		43,311	41,587	40,671
Gastos corporativos		195,330	252,458	211,953
Depreciación	7	367,926	296,930	213,782
Otros ingresos		(10,053)	(3,913)	(5,930)
Utilidad de operación		509,367	256,370	209,704
Costos (ingresos) financieros:				
Ingresos por intereses		(121,827)	(11,173)	(34,327)
Gastos por intereses		186,311	40,282	-
Otros gastos financieros		5,040	13,948	4,063
Resultado cambiario, neto		(3,193)	(2,364)	508
Total de costos (ingresos) financieros		66,331	40,693	(29,756)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		443,036	215,677	239,460
Impuestos a la utilidad	11	5,316	1,787	2,884
Utilidad neta consolidada del año		437,720	213,890	236,576
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:				
(Pérdida) utilidad en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		(7,862)	63,114	(3,072)
Utilidad neta integral consolidada del año		$ 429,858	$ 277,004	$ 233,504
Utilidad neta por CBFIs con derechos económicos (pesos), básica y diluida		$ 0.7415	$ 0.4327	$ 0.4786
Utilidad neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida		$ 0.7326	$ 0.4282	$ 0.4737
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos		590,330,985	494,273,561	494,273,561
Promedio ponderado de CBFIs emitidos		597,473,995	499,401,766	499,401,766

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportación de los fideicomisarios	Patrimonio no exhibido	Resultados acumulados	Otros resultados integrales acumulados - Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del patrimonio de los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2015	499,401,766	$ 9,495,343	$ (15)	$ 271,662	$ -	$ 9,766,990
Distribución a tenedores	-	(335,234)	-	(93,855)	-	(429,089)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	236,576	(3,072)	233,504
Saldos al 31 de diciembre de 2015	499,401,766	9,160,109	(15)	414,383	(3,072)	9,571,405
Pago de patrimonio no exhibido	-	-	15	-	-	15
Distribución a tenedores	-	(422,473)	-	(47,919)	-	(470,392)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	213,890	63,114	277,004
Saldos al 31 de diciembre de 2016	499,401,766	8,737,636	-	580,354	60,042	9,378,032
Colocación de certificados bursátiles	334,545,454	4,505,497	-	-	-	4,505,497
Gastos de emisión	-	(166,759)	-	-	-	(166,759)
Distribución a tenedores	-	(407,223)	-	(177,933)	-	(585,156)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	437,720	(7,862)	429,858
Saldos al 31 de diciembre de 2017	833,947,220	$ 12,669,151	$ -	$ 840,141	$ 52,180	$ 13,561,472

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	$ 437,720	$ 213,890	$ 236,576
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	5,316	1,787	2,884
(Utilidad) pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	(1,381)	(1,793)	2,439
Depreciación	367,926	296,930	213,782
Ingresos por intereses	(121,827)	(11,173)	(34,327)
Gastos por intereses	186,311	40,282	-
Otros gastos financieros	5,040	13,948	4,063
	879,105	553,871	425,417
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(78,152)	(34,773)	(38,738)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	3,190	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	200,492	63,061	(52,879)
Pagos anticipados	(6,872)	(10,839)	(3,174)
Depósitos en garantía	(716)	(567)	(159)
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	111,232	5,785	83,056
Impuestos por pagar	(695)	1,758	740
Impuestos a la utilidad pagados	(1,682)	(4,243)	(6,331)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	1,102,712	577,243	407,932
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de activos	-	(244,826)	(189,359)
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel	(216,233)	(243,266)	(302,068)
Venta de mobiliario y equipo de hotel	1,381	2,098	3,184
Inversión en desarrollo de proyectos	(706,266)	(1,261,461)	(2,071,817)
Intereses cobrados	121,827	11,173	34,109
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(799,291)	(1,736,282)	(2,525,951)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido en emision de certificados bursátiles	4,505,497	-	-
Costos por emisión de certificados bursátiles	(166,759)	-	-
Préstamos obtenidos	699,867	1,844,562	852,468
Pago de prestamos	(230,991)	-	-
Pago de prima de instrumento financiero derivado	(1,627)	(46,332)	(14,513)
Intereses pagados capitalizados	(80,154)	(57,255)	(1,864)
Intereses pagados	(159,906)	(25,592)	-
Distribución a tenedores	(585,156)	(470,392)	(429,089)
Otros gastos financieros pagados	(5,040)	(13,948)	(4,063)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	3,975,731	1,231,043	402,939
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4,279,152	72,004	(1,715,080)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	448,829	376,825	2,091,905
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (incluye efectivo restringido por $4,455,181, $241,103 y $205,982 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente)	$ 4,727,981	$ 448,829	$ 376,825

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos significativos

Actividades –

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) ("Fideicomiso") y Subsidiaria (en su conjunto "FibraHotel") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 31 de julio de 2012 por Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). FibraHotel se estableció principalmente para desarrollar, adquirir y poseer bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera. Los servicios que ofrece pueden ser limitados, selectos, completos y de estancia prolongada, de acuerdo con la afiliación a marcas y operadores de servicios. Los hoteles del portafolio de FibraHotel operan bajo las siguientes marcas:

Live Aqua	One	Sheraton
Fiesta Americana Grand	Fiesta Inn Lofts	Fairfield Inn & Suites by Marriott
Fiesta Americana	Live Aqua Boutique	AC Hotels by Marriott
Fiesta Inn	Camino Real & Suites	Courtyard by Marriott
Gamma	Real Inn	

Para el desarrollo de su operación, FibraHotel tiene celebrados contratos de asesoría en planeación con Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. ("Administradora Fibra Hotelera") (parte relacionada), los cuales están basados en un honorario anual pagadero trimestralmente, equivalente al 1% del valor en libros de los activos sin depreciar, netos de deuda; asimismo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 tiene contratos para la operación hotelera con Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. ("Posadas"), Grupo Real Turismo, S. A. de C. V. ("Real Turismo"), Operadora Marriott, S. A. de C. V. ("Marriott International"), al 31 de diciembre de 2016 y 2015 tenía contrato con Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. ("Starwood Hotels") (en conjunto las "Operadoras"). Estos contratos establecen un honorario basado en la utilidad bruta (contribución hotelera) de los hoteles entre otros. Adicionalmente FibraHotel tiene celebrados contratos de arrendamiento con Posadas que corresponde a rentas fijas y, en su caso, rentas variables, los cuales están basados en la utilidad de operación.

FibraHotel no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por partes relacionadas y terceros.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, que el fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Con fecha de 12 de octubre de 2012, el Fideicomiso obtuvo resolución de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público publicada en el Diario Oficial de la Federación que le permite operar bajo esta jurisdicción.

Fibra Hotelera, S. C. es subsidiaria del Fideicomiso, tenedor de 99.99% del patrimonio de la sociedad. Entre sus responsabilidades estan la administración del negocio, mantenimiento de los inmuebles y hoteles, obtención de licencias y permisos necesarios, supervisión de proyectos de renovación, desarrollo y remodelaciones, lo correspondiente con seguros, vigilancia de servicios públicos y negociación de contratos de administración hotelera. Fibra Hotelera, S. C. está sujeta a ISR.

El domicilio social de FibraHotel se encuentra en Santa Fe No. 481 Piso 7 Col. Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, Ciudad de México.

a. Integración del Portafolio de hoteles

El detalle de hoteles del portafolio en administración y arrendamiento de FibraHotel a nivel operador es el siguiente:

Operador	Número de hoteles al 31 de diciembre 2017 Administrados	2017 Arrendados	2016 Administrados	2016 Arrendados	2015 Administrados	2015 Arrendados
Posadas	61	3	58	3	49	3
Real Turismo	5	-	5	-	5	-
Marriott International	12	-	8	-	4	-
Starwoods Hotels	-	-	1	-	1	-
Total	78	3	72	3	59	3
Total de Hoteles en operación	81		75		62	
Total de habitaciones	11,273		10,422		8,507	

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los hoteles en portafolio de desarrollo ascienden a 5, 10 y 18, respectivamente.

Existen contratos de obra celebrados con diversos desarrolladores inmobiliarios para llevar a cabo la construcción de los hoteles que integran el portafolio de desarrollo. Las inversiones para FibraHotel al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, ascienden a $975,996, $1,396,600 y $2,310,689, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

b. Activos adquiridos

Durante 2016 y 2015, FibraHotel concluyó exitosamente la adquisición de un hotel en cada uno de los ejercicios. En 2017 FibraHotel no realizó adquisición de hoteles, el valor razonable de los activos adquiridos, se presenta a continuación:

Año	Terreno	Edificio	Mobiliario y equipo de hotel	Total
2016	$ 34,376	$ 203,533	$ 6,917	$ 244,826
2015	$ 38,660	$ 133,847	$ 16,852	$ 189,359

El valor razonable de los activos adquiridos en 2016 y 2015, está determinado con base al enfoque de ingresos y el enfoque de mercado. El enfoque de ingresos es comúnmente utilizado para determinar el valor de este tipo de inmuebles que son generadores de flujo mediante la operación misma del inmueble, ya que se obtiene un valor presente de beneficios futuros, con base en las características propias del negocio, tales como ingresos, costos, gastos, entre otras.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se han completado las valuaciones de mercado con los efectos de enfoque de ingresos y mercado.

Eventos relevantes -

a. Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs")

El 14 de septiembre de 2017, FibraHotel terminó 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 de la Ley de Valores de Estados Unidos de América colocando un total de 334,545,454 CBFIs a un precio de $13.75 pesos por CBFIs para llegar a un total de 833,947,220. Al 31 de diciembre, los CBFIs con derechos económicos son 821,946,083.

	2017
CBFIs emitidos	833,947,220
Menos -	
CBFIs en tesorería	(6,872,932)
CBFIs relacionados con el portafolio en desarrollo	(5,128,205)
	(12,001,137)
CBFIs con derechos económicos	821,946,083

Los recursos netos de esta colocación serán destinados 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. Esta inversión contribuyó a la diversificación del portafolio incluyendo una adquisición significativa en el segmento de "resorts" que contribuirá a una mejor diversificación del portafolio de FibraHotel y a la generación de una mayor proporción de ingresos en dólares y permitirá participar del dinámico sector turístico en México.

b. Disposición de líneas de crédito

El 23 de mayo de 2017, FibraHotel contrató una línea de crédito por $210 millones de una línea de crédito revolvente contratada con SabCapital, S. A de C. V., SOFOMER (SabCapital) de los cuales dispuso $145 millones, las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales. En el mismo periodo FibraHotel liquidó la totalidad del saldo a cargo, esto gracias a los recursos recibidos por la colocación de CFBIs.

En julio de 2017, FibraHotel contrató una línea de crédito por $500 millones, de los cuales dispuso $252.9 millones con BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA ("BBVA Bancomer"), las condiciones del contrato son a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales.

Al 31 de diciembre de 2017. FibraHotel dispuso en su totalidad de las líneas de crédito contratadas durante 2016 y 2015 con BBVA Bancomer y Banco Mercantil del Norte, S .A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte") llegando al límite de sus Créditos por un total de $3,000 millones.

Para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de las líneas de crédito de BBVA Bancomer y de Banorte. Para mayor información al respecto de esos instrumentos financieros de cobertura de tasa de intereses referirse a la Nota 10.

c. Promesa de compra del Hotel Fiesta Americana Hermosillo

El 29 de abril de 2016, FibraHotel firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra para la adquisición del hotel denominado "Fiesta Americana Hermosillo" bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de enero de 2020, ii) la contraprestación será la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA del hotel promedio de los últimos 3 años, menos la inversión realizada a mejoras y desembolsos por arrendamientos, sujeto a un límite inferior de $80.5 millones. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra venta, FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento a un plazo forzoso a 2020 por $10 millones, de los cuales la arrendadora se compromete a invertir ésta cantidad en mejoras al inmueble, por otro lado FibraHotel se compromete bajo los mismos términos a invertir $75 millones en dicho inmueble. La venta del inmueble será reconocida una vez que se cumplan las cláusulas antes mencionadas.

d. Promesa de compra del Hotel Fiesta Hacienda Galindo

Con fecha 3 de julio de 2017, FibraHotel y Posadas celebraron un contrato de compra- venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. Dicho hotel cuenta con 168 cuartos de servicios completos y convenciones. El hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo se encuentra en operación y se llevo a cabo una remodelación del hotel en etapas y sin cerrar el hotel durante 2017. La inversión inicial en el hotel será de $130,000. Como parte del acuerdo, esta inversión inicial se destinará a la renovación del hotel incluyendo áreas públicas y cuartos. FibraHotel hará el pago del precio por el hotel a principios de 2020, cuando se cumplan las condiciones a las que está sujeta la venta y se defina el precio de la transacción con base a diez veces el EBITDA de 2019 menos la inversión de FibraHotel. Entretanto, FibraHotel funje como arrendatario de dicho inmueble.

e. Compra – Venta Fiesta Americana Condesa Cancún

El 15 de agosto de 2017, FibraHotel y Posadas celebraron un contrato de compra-venta con respecto al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún sujeto a ciertas condiciones. El precio total del hotel asciende a $2,892,000 más IVA correspondiente, sin incluir los gastos de adquisición. La adquisición estuvo sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones, las cuales fueron cumplidas el 20 de febrero de 2018, ver Nota 18 a).

Como obligación bajo el Contrato de Compra-venta, Posadas, como arrendatario y FibraHotel como arrendador, celebraron un contrato de arrendamiento. En la fecha en que surta efectos el contrato de compra-venta, considerando los siguientes términos, entre otros:

(i) Plazo a 15 años renovables por 5 años adicionales, a partir de la fecha en que surta efectos el contrato de compraventa.

(ii) Una renta anual total que será equivalente a una renta fija anual de US$9,500 actualizable cada año en función del Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América más un componente variable en base a la ocupación y los ingresos generados por el hotel.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRSs" o "IAS" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso FibraHotel aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a la IAS 7 Iniciativa de Revelaciones

FibraHotel ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes efectivo.

Los pasivos de FibraHotel derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos hipotecarios (Nota 10), además de las revelaciones adicionales en la Nota 10, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de FibraHotel, dado que los únicos cambios en los pasivos financieros son los montos en efectivo mostrados en el estado de flujos.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

A la fecha se han publicado y emitido las siguientes IFRS nuevas y revisadas, que aún no entran en vigor. Estas normas permiten su aplicación anticipada, opción que en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 no ha sido ejercida por FibraHotel:

IFRS 9 Instrumentos financieros y las aclaraciones correspondientes[1]
IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (y las aclaraciones correspondientes) [1]
IFRS 16 Arrendamientos [2]

[1] En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.
[2] En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para la contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y valuación al introducir la categoría de valuación de valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros registrados que están dentro del alcance de la IFRS 9 deben ser valuados posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre saldo del capital, generalmente se valúan a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales que establecen fechas específicas de flujos de efectivo para pagos únicamente de capital e intereses del saldo de capital, son generalmente valuados a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se valúan a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación, ni es una contraprestación contingente registrada por un comprador en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente registrados en resultados.

- En cuanto a la valuación de los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos del cambio en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39 Instrumentos financieros; Reconocimiento y Medición, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere que se utilice el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar del modelo de pérdidas crediticias incurridas existente en la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas esperadas requiere que la entidad reconozca las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas en cada período de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

- Los nuevos requerimientos de contabilidad de coberturas mantienen los tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de coberturas y específicamente se amplían los tipos de instrumentos que califican como instrumento de cobertura y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son

elegibles para contabilidad de coberturas. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. Ya no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad. Se han incorporado requerimientos de revelaciones mejoradas acerca de las actividades de administración de riesgos de FibraHotel.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Entidad al 31 de diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración no prevé que la aplicación de la IFRS 9 tenga un impacto significativo en la posición financiera y desempeño de FibraHotel.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor, la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluídas en las IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes y servicios prometidos a los clientes por los montos que refleje las contraprestaciones a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3: Determinar el precio de la transacción;
4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño.

Conforme a la IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir cuando el 'control' de los bienes o servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, la IFRS 15 incluye guías para hacer frente a situaciones específicas y se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril de 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" versus "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Administración se encuentra en el proceso del análisis. Además de proporcionar mayores revelaciones sobre las transacciones de ingresos de FibraHotel, la Administración no prevé que la aplicación de la IFRS 15 tenga un impacto significativo en la posición financiera y desempeño de FibraHotel.

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable tanto para el arrendatario y el arrendador.

La IFRS 16 *Arrendamientos* fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos* actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue entre los arrendamientos y los contratos de servicios, sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Las distinciones entre los arrendamientos operativos (fuera del estado de situación financiera) y los arrendamientos financieros (en el estado de situación financiera) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo respectivo (es decir, todos en el estado de situación financiera), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se valúa al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro y se ajusta por cualquier revaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha y posteriormente se ajusta por los intereses y pagos de arrendamiento, así como por el impacto de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en capital y en intereses que se presentarán como flujos de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como operativo o financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones más extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que

no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo la aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada, donde el periodo comparativo no se reestructura.

FibraHotel se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

3. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. Bases de medición

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados y las propiedades, mobiliario y equipo de hotel y propiedades en desarrollo que se valuaron a su valor razonable en 2012 a la fecha de aportación y adquisición, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la FibraHotel tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y el de su subsidiaria en la que tiene control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión,
- está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfiere al Fideicomiso, y se deja de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Entidad	Participación 2017, 2016 y 2015	Actividad
Fibra Hotelera, S. C.	99.99%	Prestación de servicios de asesoría y consultoría técnica, jurídica, fiscal, comercial y administrativa relacionados con la compra-venta, administración, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de terrenos, casas, edificios, bodegas, hoteles, plazas y locales comerciales y oficinas.

Como se menciona en la Nota 1 FibraHotel no tiene empleados, sin embargo FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y concluyó que de acuerdo con la IFRS 10 no se tiene el control de acuerdo a lo siguiente: (i) poder, FibraHotel no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, no está expuesta y no tiene derechos sobre los rendimientos variables y (ii) exposición (derechos) o rendimientos variables, los accionistas de las entidades de nóminas no han realizado distribuciones, ya que no es el objeto de la entidad. Además el honorario por la prestación de servicios administrativos es del 5% y se encuentra a valor de mercado por dichos servicios. Dicho honorario no es modificado para beneficio de FibraHotel. El honorario cubre los gastos efectuados por las entidades de nóminas para el desempeño de sus operaciones y es suficiente, por lo que las entidades de nóminas no son perdedoras. En adición los activos de las entidades de nóminas son de una naturaleza tal que no pueden utilizarse en combinación con FibraHotel para el desempeño de su operación.

d. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores pagados de los activos transferidos a FibraHotel más los pasivos incurridos por FibraHotel con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por FibraHotel a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FibraHotel se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada fecha de reporte sobre el cual se informa. Se considera que los activos

financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de FibraHotel con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 90 y 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Baja de activos financieros

FibraHotel deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

g. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se evalúan a su valor razonable. FibraHotel considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento a la fecha de adquisición de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido consiste en efectivo corresponde al fondo para inversión en bienes inmuebles cual será utilizado para la adquisición de los bienes inmuebles del portafolio de adquisición, al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital y al fondo de inversión para recompra de CBFIs.

h. Propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel que provienen de adquisiciones realizadas después de esa fecha se registran a su valor de adquisición.

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de FibraHotel. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos netos de su valor residual y de sus mayores componentes ya que FibraHotel lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos FibraHotel concluyó que tanto sus edificios como sus diferentes componentes tienen vidas útiles diferentes y serán sujetos a reemplazo en períodos diferentes, desde 10 años en el caso de ciertas áreas comunes hasta 55 años para las estructuras metálicas del edificio. El valor residual es del 24% en el caso de los edificios, los demás activos no tienen valores residuales significativos, según lo determinado por valuadores independientes.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las tasas de depreciación de los edificios, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 son:

	%
Edificio acabados	10
Edificio mejoras	10
Edificio instalaciones	7
Edificio obra civil	1
Mobiliario y equipo	10

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo de hotel, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

i. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada fecha de reporte, FibraHotel revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, FibraHotel estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad, excepto por su subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., que está sujeta al ISR. Ver Nota 11.

k. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando FibraHotel tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que FibraHotel tenga que liquidar la obligación y puede hacerse una estimación confiable con el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

l. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los

arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

FibraHotel como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

FibraHotel como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

m. Transacciones en moneda extranjera

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

n. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y/o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de FibraHotel luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por FibraHotel se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel se reconocen y se deducen directamente en el Patrimonio. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

FibraHotel da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FibraHotel se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

o. Instrumentos financieros derivados

FibraHotel utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos de cap spread de tasa de interés. En la Nota 12 f) se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

p. Contabilidad de coberturas

FibraHotel designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FibraHotel documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FibraHotel documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 12f incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

q. Reconocimiento de ingresos

FibraHotel reconoce sus ingresos como sigue:

i. Los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles, e incluyen las rentas por habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios hoteleros.

ii. La política de FibraHotel para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 3 l).

r. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de utilidad integral fueron clasificados de manera combinada por su naturaleza y función.

s. Estado de flujos de efectivo

FibraHotel presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión; intereses pagados y distribuciones y dividendos se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

t. Utilidad neta por CBFIs

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 restando al total de CBFIs en circulación 12,001,137 CBFIs en 2017 y 5,128,205 CBFIs para 2016 y 2015 (ver Nota 14).

	2017	2016	2015
CBFIs emitidos	833,947,220	499,401,766	499,401,766
Menos -			
CBFIs en tesorería	(6,872,932)	-	-
CBFIs relacionados con el portafolio en desarrollo	(5,128,205)	(5,128,205)	(5,128,205)
	(12,001,137)	(5,128,205)	(5,128,205)
CBFIs con derechos económicos	821,946,083	494,273,561	494,273,561

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de FibraHotel, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante la aplicación de las políticas contables de FibraHotel.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.

ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).

iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por FibraHotel. Esto distingue a las inversiones inmobiliarias de la propiedad ocupada por el propietario.

Si FibraHotel es propietaria del inmueble y administra los servicios prestados a los clientes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y arrendamiento y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de Fibra Hotel. Un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, que el dueño de un hotel transfiera algunas veces, ciertas responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de operación. La posición del dueño podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo o el dueño podría simplemente haber subcontratado funciones del día a día pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

La Administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo de hotel sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no es propiedad de inversión.

Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en los estados financieros se contabilizaron como adquisición de negocio y se presentan en propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

Clasificación de arrendamientos

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo.

Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

FibraHotel a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

FibraHotel no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. FibraHotel no mantiene ningún colateral u otras mejoras

crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude FibraHotel a la contraparte.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de FibraHotel se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FibraHotel utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, FibraHotel contratará un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El Administrador trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Nota 12.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2017	2016	2015
Efectivo y bancos	$ 272,800	$ 207,726	$ 170,843
Equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Fondo para inversión en bienes inmuebles (i)	4,346,541	184,809	168,445
Fondo de reserva para gastos de capital (ii)	98,640	56,294	37,537
Fondo de inversión para recompra de CBFIs (iii)	10,000	-	-
	$ 4,727,981	$ 448,829	$ 376,825

Efectivo restringido

(i) Consiste en un fondo para la adquisición de los bienes inmuebles y para la inversión en el portafolio de desarrollo. Al igual que los equivalentes de efectivo, este efectivo restringido se encuentra invertido en valores gubernamentales.

(ii) Consiste en el efectivo correspondiente al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital. En el fondo se depositan el 5% de los ingresos de los hoteles en operación. Al igual que los equivalentes de efectivo, este efectivo restringido se encuentra invertido en valores gubernamentales.

(iii) Consiste en el fondo de inversión para recompra de CBFIs aprobado por el Comité Técnico el 14 de noviembre 2017 mediante Asamblea Ordinaria .Este efectivo se encuentra invertido en Fondos de Inversión con BBVA Bancomer.

6. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2017	2016	2015
Clientes	$ 146,638	$ 126,774	$ 101,639
Agencias de viaje	87,028	70,568	49,310
Tarjetas de crédito	27,605	18,749	13,305
Otras	54,062	20,784	38,545
	315,333	236,875	202,799
Rentas por cobrar a:			
Posadas (antes Hoteles y Villas Posadas, S. A. de C. V.)	5,504	5,810	5,113
	$ 320,837	$ 242,685	$ 207,912

Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente FibraHotel mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su período de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a FibraHotel mantener la mayoría de sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

	2017	2016	2015
60-90 días	$ 11,464	$ 11,768	$ 9,871
Más de 90-120 días	31,085	30,372	28,136
Total	$ 42,549	$ 42,140	$ 38,007
Antigüedad promedio (días)	86	84	78

7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel - Neto

	2017	2016	2015
Terrenos	$ 1,714,429	$ 1,566,756	$ 1,252,162
Edificios	8,366,600	7,487,919	5,701,739
Mobiliario y equipo de operación del hotel	2,105,628	1,708,630	1,078,859
	12,186,657	10,763,305	8,032,760
Menos - Depreciación acumulada	(1,161,208)	(793,282)	(497,099)
	$ 11,025,449	$ 9,970,023	$ 7,535,661

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	$ 1,176,161	$ 5,015,764	$ 816,586	$ 7,008,511
Altas:				
Adquisiciones y traspasos de propiedades en desarrollo	76,001	685,975	262,273	1,024,249
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,252,162	5,701,739	1,078,859	8,032,760
Altas:				
Adquisiciones	34,376	70,047	473,424	577,847
Traspasos de propiedades en desarrollo	280,218	1,716,133	157,399	2,153,750
Bajas	-	-	(1,052)	(1,052)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,566,756	7,487,919	1,708,630	10,763,305
Altas:				
Adquisiciones	-	2,809	316,275	319,084
Traspasos de propiedades en desarrollo	147,673	875,872	80,723	1,104,268
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 1,714,429	$ 8,366,600	$ 2,105,628	$ 12,186,657

Depreciación acumulada	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	$ 149,968	$ 133,469	$ 283,437
Gasto por depreciación	108,550	105,232	213,782
Bajas	-	(120)	(120)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	258,518	238,581	497,099
Gasto por depreciación	140,337	156,593	296,930
Bajas	-	(747)	(747)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	398,855	394,427	793,282
Gasto por depreciación	168,358	199,568	367,926
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 567,213	$ 593,995	$ 1,161,208

Algunos inmuebles de FibraHotel están otorgados en garantía de las líneas de crédito descritas en la Nota 10, cuyo valor en libros aproximado es de $4,153 millones.

8. Propiedades en desarrollo

	2017	2016	2015
Proyecto Live Aqua San Miguel Allende	$ 215,107	$ 137,419	$ -
Proyecto Courtyard Toreo	156,639	-	-
Proyecto Fiesta Americana Tlalnepantla	147,149	87,756	-
Proyecto Cencali	117,148	108,767	103,010
Proyecto Fiesta Americana Via 515	111,290	100,871	50,378
Proyecto Courtyard Toreo - CBFIs Reestringidos	94,872	94,872	94,872
Proyectos GICSA	76,454	302,559	186,306
Proyecto Fiesta Americana Veracruz	41,805	36,838	-
Proyecto Courtyard y Fairfield Inn Vallejo	-	272,227	69,527
Proyecto Fiesta Inn Los Mochis	-	141,464	39,672
Proyecto AC Veracruz	-	102,125	34,397
Proyecto Live Aqua y Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	-	-	640,390
Proyecto Fiesta Americana Pabellón M	-	-	372,604
Proyecto AC by Marriott Guadalajara	-	-	243,517
Proyecto AC by Marriott Querétaro	-	-	190,039
Proyecto Fairfield Inn Juriquilla	-	-	120,718
Proyecto Fairfield Inn Cuautitlán	-	-	57,174
Proyecto One Durango	-	-	53,639
Proyecto Fairfield Inn Nogales	-	-	22,065
Proyecto Hotel Toluca	-	-	8,228
Otros	15,532	11,702	24,153
	$ 975,996	$ 1,396,600	$ 2,310,689

Como resultado de la oferta pública del 30 de noviembre de 2012 Grupo GDI realizó una aportación de 4 hoteles recibiendo 9,697,897 de CBFIs, equivalentes a $179,411, como resultado de las negociaciones empresas afiliadas a Grupo GDI se obligaron a realizar la construcción de estos hoteles hasta ser abiertos al público, momento en el cual los CBFIs obtendrían derechos económicos y FibraHotel pagaría la diferencia entre el valor de la aportación y el costo total de cada uno de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los CBFIs sin derechos económicos que provienen de la aportación inicial ascienden a 5,128,205.

9. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

	2017	2016	2015
Proveedores	$ 306,622	$ 210,807	$ 165,125
Gastos acumulados	58,873	79,258	73,724
Otras cuentas por pagar incluye intereses por pagar de deuda por $53,900, $27,407 y $2,017	120,345	58,042	78,087
	$ 485,840	$ 348,107	$ 316,936

10. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2017	2016	2015
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. Al 31 de diciembre de 2017 devenga a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 y al 31 de diciembre de 2016 a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 puntos porcentuales.	$ 977,614	$ 1,000,000	$ 395,933
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales.	1,000,000	698,067	-
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales.	935,359	998,964	456,535
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales.	252,933	-	-
	3,165,906	2,697,031	852,468
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	(115,544)	(98,288)	(7,849)
A largo plazo	$ 3,050,362	$ 2,598,743	$ 844,619

b. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2019	$ 203,525
2020	244,397
2021	356,839
2022	537,877
2023	446,356
Más de 5 años	1,261,368
	$ 3,050,362

Para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató varios instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de la línea de crédito de BBVA Bancomer y Banorte de acuerdo a los siguientes supuestos:

Cinco instrumentos, contratados con BBVA Bancomer, cubriendo $911.8 millones de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE contra un nivel de tasa TIIE menos una bonificación del 4.0%.

Un instrumento, contratado con Santander, cubriendo $341.1 millones de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE contra un nivel de tasa TIIE menos una bonificación del 2.0%.

Un instrumento, contratado con Banorte, cubriendo $1,000.0 millones de la primera línea de crédito de Banorte con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 4.5%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra entre el 4.5% y el 6.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 6.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 6.0%.

Respecto a los contratos de crédito con BBVA Bancomer y Banorte, FibraHotel tiene que cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. Al 31 de diciembre de 2017 las restricciones y obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

11. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomisol debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

La subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., está sujeta al ISR, cuya tasa es del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados al 31 de diciembre:

	2017	2016	2015
ISR:			
Causado	$ 5,073	$ 1,030	$ 2,944
Diferido	243	757	(60)
	$ 5,316	$ 1,787	$ 2,884

b. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por $3,055, $3,298 y $4,055, respectivamente.

12. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo de patrimonio

FibraHotel administra su patrimonio para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que busca maximizar el patrimonio de sus fideicomisarios y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio. La estrategia general de FibraHotel no ha sido modificada en comparación con 2017, 2016 y 2015.

El patrimonio de FibraHotel consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomisarios. Los objetivos de la Administración de capital son manejar el patrimonio para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomisarios y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

FibraHotel puede adquirir hoteles sujetos a hipotecas financieras existentes u otros adeudos, y podrán incurrir nueva deuda o refinanciar deuda cuando adquieran hoteles sujetos al cumplimiento con las políticas de apalancamiento, o en ciertas circunstancias, podrían estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución y de ser necesario se utilizarán los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, enajenación de activos u obtención de créditos para efectuar algunas distribuciones. El servicio de la deuda de dicho financiamiento o adeudo tendrá prioridad sobre cualesquier distribuciones con relación a los CBFIs.

- Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2017
Deuda (i)	$ 3,165,906
Activos totales	$ 17,222,782
Índice de deuda neta a activos totales	18.4%

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo más intereses (excluyendo los derivados), como se describe en las Nota 10.

Cabe mencionar que el contrato de fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, sin embargo la nueva regulación aplicable a las FIBRAS indica que no puede ser mayor al 50%.

- Índice de cobertura de deuda

Al 31 de diciembre de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.05x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
  - Servicio de la deuda: $516 millones.
  - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): $339 millones.
  - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: $4,853 millones (incluyendo la adquisición de Fiesta Americana Condesa Cancún).
- Recursos disponibles:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): $4,629 millones.
  - IVA por recuperar: $28.2 millones.

- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): $855 millones.
- Líneas de crédito disponibles no dispuestas: $457 millones.

b. Categorías de instrumentos financieros

	2017	2016	2015
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 4,727,981	$ 448,829	$ 376,825
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	$ 320,837	$ 242,685	$ 207,912
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	$ -	$ -	$ 3,190
Instrumentos financieros derivados	$ 114,652	$ 120,887	$ 11,441
Pasivos financieros:			
Costo amortizado	$ 3,651,746	$ 2,924,622	$ 1,083,601

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de FibraHotel, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de FibraHotel es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de FibraHotel a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. Riesgo de mercado

Las actividades de FibraHotel lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FibraHotel subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyen Cap Spread de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No han habido cambios en la exposición de FibraHotel a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. Administración del riesgo cambiario

FibraHotel realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

i. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2017	2016	2015
Miles de dólares:			
Activos monetarios	$ 6,337	$ 2,508	$ 1,561
Pasivos monetarios	(553)	(574)	(238)
Posición larga	5,784	1,934	1,323
Equivalente en miles pesos	$ 114,150	$ 39,964	$ 22,764

ii. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2018
Dólar	$ 19.7354	$ 20.6640	$ 17.2065	$ 18.3445

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que no existe deuda contratada en dólares.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de FibraHotel por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, tendría un incremento/decremento de aproximadamente $5,784, $1,934 y $1,323, respectivamente.

f. Administración del riesgo de tasas de interés – Instrumentos financieros derivados

FibraHotel se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FibraHotel manteniendo contratos cap spread de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alinien con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. El detalle de los instrumentos financieros es como sigue:

Instrumentos financieros derivados designados como de coberturas de tasas de interés

Contratos vigentes	Institución	Beneficio máximo %	Fecha de celebración	Fecha de vencimiento	Valor nocional 31 de diciembre 2017	Valor razonable 31 de diciembre 2017
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	18/nov/15	30/oct/20	$ 180,000	$ 9,992
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	16/dic/15	30/nov/20	153,400	8,717
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	27/ene/16	31/dic/20	202,400	11,791
Cap Spread	Santander, S.A.	4	11/mar/16	1/mar/21	341,067	13,805
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	1/dic/15	30/nov/20	123,333	7,010
Collar	Banorte, S.A.	6	15/sep/16	20/nov/21	1,000,000	59,226
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	1/ago/17	31/jul/2020	252,933	4,111
						$ 114,652

Considerando los instrumentos financieros derivados descritos arriba, la deuda cubierta al 31 de diciembre de 2017 asciende al 71%.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés - Instrumentos financieros derivados

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés de deuda final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés (TIIE 28 días y TIIE 91 días): +100 puntos base, +25 puntos base, -25 puntos base, -100 puntos base, considerando un rango de confianza entre 95% y 99% para un horizonte temporal de 1 día, los resultandos de estos efectos al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

Escenario	TIIE 28 días	TIIE 91 días	Impacto
Menos 100 puntos base	6.62%	6.66%	$ (14,388)
Menos 25 puntos base	7.37%	7.41%	(3,891)
Al 31/12/2017	7.62%	7.66%	-
Más 25 puntos base	7.87%	7.91%	3,891
Más 100 puntos base	8.62%	8.66%	13,983

De acuerdo a los resultados que arroja el análisis de sensibilidad bajo los escenarios y según las características y estructura de las posiciones en derivados analizadas, se concluye que los riesgos de mercado a los que se enfrenta la posición en swaps de la entidad se encuentran principalmente en: a) Tasa TIIE a 28 días; b) Curva TIIE-IRS y c) La correlación existente entre los factores de riesgo. A mayor correlación mayor volatilidad del portafolio de factores de riesgo.

g. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para FibraHotel. Prácticamente todos los ingresos de FibraHotel se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

FibraHotel ha adoptado una política de solo negociar para los hoteles en arrendamiento con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

h. Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que FibraHotel se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en FibraHotel, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. FibraHotel administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de FibraHotel para sus pasivos financieros con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual FibraHotel deberá hacer/ obtener los recursos. La tabla incluye los flujos de efectivo de intereses proyectados tomando en cuenta la deuda al 31 de diciembre de cada año, así como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera. Las deudas financieras a tasa de interés variable están sujetos a cambio, si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de intereses determinados al final de la fecha de reporte se presenta a valor razonable:

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2017				
Deuda	$ 103,247	$ 460,218	$ 2,602,441	$ 3,165,906
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	357,101	-	-	357,101
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	257,818	472,055	737,670	1,467,543
Total	$ 718,166	$ 932,273	$ 3,340,111	$ 4,990,550
Al 31 de diciembre de 2016				
Deuda	$ 98,288	$ 298,127	$ 2,300,616	$ 2,697,031
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	227,591	-	-	227,591
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	194,130	372,205	711,877	1,278,212
Total	$ 520,009	$ 670,332	$ 3,012,493	$ 4,202,834
Al 31 de diciembre de 2015				
Deuda	$ 7,849	$ 253,429	$ 591,190	$ 852,468
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	238,982	-	-	238,982
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	46,154	92,694	177,540	316,388
Total	$ 292,985	$ 346,123	$ 768,730	$ 1,407,838

i. Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Excepto por la deuda a largo plazo, los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibrahotel considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de la deuda a largo plazo e inversiones gubernamentales se demuestran abajo.

Valor razonable de los instrumentos financieros que se valuan a valor razonable sobre una base recurrente

Activos y pasivos financieros	Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	2016	2015	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave
Instrumentos financieros derivados activos designados como cobertura de tasas	$ 114,652	$ 120,887	$ 11,441	Nivel 2	Flujos futuros de efectivo descontados, se calculan sobre la base de las tasas de interés a plazo (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo de referencia) y tasas de interés contractuales, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes.
Inversiones en valor gubernamentales	$ 4,455,181	$ 241,103	$ 205,982	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.

Valor razonable sobre instrumentos financieros que se valuan a costo amortizado

Pasivos financieros	2017		2016		2015		Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable		
Deuda	$3,165,906	$3,148,419	$2,697,031	$ 2,517,135	$ 852,468	$ 616,308	Nivel 3	Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).

- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Transacciones comerciales

Durante el año FibraHotel realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de FibraHotel:

	2017	2016	2015
Administradora Fibra Hotelera, S. A. de C. V.:			
Honorarios de administración	$ 100,045	$ 104,673	$ 103,669
Grupo A:			
Gasto:			
Servicios administrativos	$ 86,532	$ 51,572	$ 41,465

El Grupo A se integra por Prestación de Servicios Hoteleros GG, S. A. de C. V., Soluciones y Administración Estratégica, S. A. de C. V., Fibra Hotelera, S. C., Solución de Recursos Humanos, S. A. de C. V., Administradora GDI, S. A de C. V., Control y Desarrollo Administrativo, S. A. de C. V. FibraHotel paga un honorario por servicios administrativos correspondientes al importe de la percepción económica del personal e impuestos, más un 5% de margen de utilidad.

La operación antes mencionada, se encuentra documentada a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2017	2016	2015
Controladora Cabi FHM	$ -	$ -	$ 2,174
Alterturismo, S. de R. L. de C. V.	-	-	734
Grupo Innovador Turístico y de Servicios, S. de R. L. de C. V.	-	-	233
Grupo Empresarial Hermosillo	-	-	49
	$ -	$ -	$ 3,190

14. Patrimonio de los fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones-

a. Las aportaciones de los fideicomisarios a valor nominal al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2017	2016	2015
Aportación de patrimonio inicial	$ 15	$ 15	$ 15
Emisión de CBFIs	14,348,386	10,009,645	10,009,645
Total	$ 14,348,401	$ 10,009,660	$ 10,009,660

El 5 de febrero de 2016, se exhibió la totalidad del patrimonio por un monto de $15.

b. El patrimonio de FibraHotel está representado por la aportación inicial de $15, el Portafolio de Aportación, el Portafolio de Aportación en Desarrollo y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

c. Con fecha 30 de mayo de 2013, FibraHotel llevó a cabo una oferta subsecuente de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") y en otros mercados internacionales. El monto de la oferta global ascendió a $4,877,725 ofreciendo 195,500,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de $24.95. El Fideicomiso de Control de FibraHotel participó con la suscripción de 2,000,000 CBFIs.

d. El 14 de septiembre de 2017, FibraHotel terminó 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 de la Ley de Valores de Estados Unidos de América colocando un total de 334,545,454 CBFIs a un precio de $13.75 pesos por CBFIs para llegar a un total de 833,947,220.

Los recursos netos de esta colocación se destinaron 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. Esta inversión contribuyó a la diversificación del portafolio incluyendo una adquisición significativa en el segmento de "resorts", que contribuirá a una mejor diversificación del portafolio de FibraHotel y a la generación de una mayor proporción de ingresos en dólares y permitirá participar del dinámico sector turístico en México.

Al 31 de diciembre de 2017 existen 833,947,220 CBFIs en circulación, y al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendían a 499,401,766.

Distribuciones-

e. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el Comité Técnico de FibraHotel ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFI (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
27 de febrero de 2017	$ 0.3045	$ 150,485	$ -	$ 150,485
25 de abril de 2017	0.2443	63,602	57,174	120,776
18 de julio de 2017	0.3478	90,496	81,404	171,900
17 de octubre de 2017	0.1728	102,640	39,355	141,995
Total a diciembre de 2017		$ 407,223	$ 177,933	$ 585,156

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFI (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
16 de febrero de 2016	$ 0.2380	$ 117,659	$ -	$ 117,659
19 de abril de 2016	0.2003	89,757	9,224	98,981
19 de julio de 2016	0.2408	119,008	-	119,008
18 de octubre de 2016	0.2726	96,049	38,695	134,744
Total a diciembre de 2016		$ 422,473	$ 47,919	$ 470,392

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFI (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
19 de febrero de 2015	$ 0.2250	$ 111,216	$ -	$ 111,216
21 de abril de 2015	0.2074	85,452	17,052	102,504
21 de julio de 2015	0.2204	63,014	45,926	108,940
20 de octubre de 2015	0.2153	75,552	30,877	106,429
Total a diciembre de 2015		$ 335,234	$ 93,855	$ 429,089

La distribución por CBFIs es el resultado de dividir el importe total distribuible entre el número de CBFIs en circulación con derechos económicos, el corte del número de CBFIs que tienen derecho a distribución se hace al momento de publicar el aviso de distribución.

La política de FibraHotel, para determinar el importe total distribuible, es distribuir aproximadamente el 100% del *Adjusted Funds Form Operations* ("AFFO"). El AFFO de FibraHotel se calcula de la siguiente manera: utilidad neta consolidada mas la depreciación y amortización menos la reserva de CAPEX y más los ajustes no operativos. Al 31 de diciembre de 2017 los CBFIs sin derechos económicos ascienden a 12,001,137 y 5,128,205 CBFIs para 2016 y 2015.

15. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos, descritos por marca hotelera, son como sigue:

Año	Fiesta Inn	Live Aqua Boutique
Menos de un año	$ 52,787	$ 22,259
De uno a 5 años	264,936	111,297
	$ 317,723	$ 133,556

Los contratos de hoteles en arrendamiento reflejan términos que van de uno a cinco años.

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

16. Información por segmentos de negocio

a. Segmentos de información financiera

La información por segmentos que se informaba externamente, era analizada sobre la base de los tipos de ingresos por arrendamiento de habitaciones, ingresos por alimentos y bebidas, gastos de operación por los diferentes tipos de marcas de hoteles que integran el portafolio de inversión de FibraHotel. Sin embargo, la información que se proporcionaba al funcionario

que toma las decisiones operativas del Fideicomiso para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento, se enfocaba de manera más específica en la categoría del cliente para cada tipo de portafolio. Las categorías principales de clientes para estos bienes son servicio proporcionado y marca. Los segmentos a informar de FibraHotel de acuerdo a la IFRS 8 son por lo tanto, son los siguientes:

Servicio selecto

Estos hoteles brindan ciertos servicios adicionales a los hoteles de servicio limitado, incluyendo la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio a cuarto 24 horas, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

Servicio limitado

Los hoteles de servicio limitado ofrecen un servicio como su nombre lo indica de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas, tampoco ofrecían servicios adicionales, pero en los últimos años, la tendencia ha sido que esta clase de hoteles ofrezcan una mezcla de estos servicios, incluyendo centros de negocios, gimnasios y piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.

Estancia prolongada

Los hoteles de este segmento se caracterizan por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina y un espacio de comedor y área de trabajo. Entre los servicios que brindan estos hoteles son áreas públicas similares a un hotel de servicios selectos sin salas de reuniones.

Servicio completo

Estos hoteles cuentan con una oferta de alimentos y bebidas robusta con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas y salones de conferencias para eventos sociales y empresariales asi como en ciertos casos servicios adicionales como spas, servicio a cuartos en horario amplio, valet parking, concierge, botones y áreas públicas más extensas.

b. Ingresos y resultados por segmento

Se presenta un análisis de los ingresos y resultados del Fideicomiso de las operaciones continuas por segmento a informar:

	2017					
	Servicio selecto	Servicio limitado	Estancia prolongada	Servicio completo	Corporativo	Total
Ingresos por:						
Arrendamiento de habitaciones	$ 1,457,670	$ 550,271	$ 85,200	$ 594,384	$ -	$ 2,687,525
Alimentos y bebidas	417,756	-	-	203,589	-	621,345
Arrendamiento de inmuebles	78,553	-	-	14,366	-	92,919
Otros	10,638	13,713	746	9,110	-	34,207
	1,964,617	563,984	85,946	821,449	-	3,435,996
Costos y gastos generales:						
Habitaciones	287,828	128,830	9,112	116,366	-	542,136
Alimentos y bebidas	241,881	3,802	-	133,611	-	379,294
Gastos administrativos	812,289	249,368	9,270	337,758	-	1,408,685
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	-	228,588	228,588
Depreciación	-	-	-	-	367,926	367,926
	1,341,998	382,000	18,382	587,735	596,514	2,926,629
					Utilidad de operación	509,367
					Costos financieros, netos y otros	(66,331)
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 443,036

	2016					
	Servicio selecto	Servicio limitado	Estancia prolongada	Servicio completo	Corporativo	Total
Ingresos por:						
Arrendamiento de habitaciones	$ 1,252,953	$ 413,211	$ 67,985	$ 323,108	$ -	$ 2,057,257
Alimentos y bebidas	360,156	-	-	108,241	-	468,397
Arrendamiento de inmuebles	73,436	-	-	6,396	-	79,832
Otros	-	-	-	-	29,519	29,519
	1,686,545	413,211	67,985	437,745	29,519	2,635,005
Costos y gastos generales:						
Habitaciones	234,077	93,643	11,961	62,995	-	402,676
Alimentos y bebidas	205,384	2,846	-	77,583	-	285,813
Gastos administrativos	704,060	192,021	7,564	199,439	-	1,103,084
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	-	290,132	290,132
Depreciación	-	-	-	-	296,930	296,930
	1,143,521	288,510	19,525	340,017	587,062	2,378,635
					Utilidad de operación	256,370
					Costos financieros, netos y otros	(40,693)
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 215,677

	2015					
	Servicio selecto	Servicio limitado	Estancia prolongada	Servicio completo	Corporativo	Total
Ingresos por:						
Arrendamiento de habitaciones	$ 1,015,905	$ 309,166	$ 48,600	$ 167,649	$ -	$ 1,541,320
Alimentos y bebidas	298,442	-	-	69,083	-	367,525
Arrendamiento de inmuebles	74,251	-	-	1,142	-	75,393
Otros	-	-	-	-	23,699	23,699
	1,388,598	309,166	48,600	237,874	23,699	2,007,937
Costos y gastos generales:						
Habitaciones	181,793	65,309	7,718	33,886	-	288,706
Alimentos y bebidas	171,081	-	-	44,192	-	215,273
Gastos administrativos	572,623	142,612	1,509	117,034	-	833,778
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	-	246,694	246,694
Depreciación	-	-	-	-	213,782	213,782
	925,497	207,921	9,227	195,112	460,476	1,798,233
					Utilidad de operación	209,704
					Ingresos financieros, netos y otros	29,756
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 239,460

Los principales activos y pasivos por segmento al 31 de diciembre son:

	2017					
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	$ 1,451,607	$ 6,089,854	$ 443,318	$ 3,039,743	$ 927	$ 11,025,449
Propiedades en desarrollo	$ 14,066	$ 445,115	$ 1,464	$ 515,351	$ -	$ 975,996
Deuda (1)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 3,165,906	$ 3,165,906

	2016					
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	$ 1,772,760	$ 5,231,710	$ 415,481	$ 2,549,146	$ 926	$ 9,970,023
Propiedades en desarrollo	$ 145,507	$ 768,498	$ 94,872	$ 387,723	$ -	$ 1,396,600
Deuda (1)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 2,697,031	$ 2,697,031

	2015					
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	$ 1,343,777	$ 5,030,418	$ 369,317	$ 791,306	$ 843	$ 7,535,661
Propiedades en desarrollo	$ 253,596	$ 538,850	$ -	$ 1,496,927	$ 21,316	$ 2,310,689
Deuda (1)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 852,468	$ 852,468

(1) La deuda contratada corresponde a contratos corporativos, mismos que por su naturaleza no pueden ser distribuidos a un segmento en específico.

17. Compromisos y contingencias

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

18. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

a. Compra – Venta Fiesta Americana Condesa Cancún

El día 20 de febrero de 2018 se cumplieron las condiciones y requisitos para que surtiera efectos el contrato de compra-venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún según se menciona en la Nota 2e); el precio de venta total por los activos fue de $2,892,000. Simultáneamente entró en vigor el contrato de arrendamiento pactado a largo plazo sobre dicho hotel, y ambas partes acordaron darle efectos económicos a la compra-venta y al arrendamiento desde el 1 de enero de 2018.

b. Creación de Fondo de Recompra

El 14 de noviembre de 2017, la Asamblea de Tenedores de FibraHotel autorizó la creación de un fondo de inversión para recompra de CBFIs 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 1 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 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

El 29 de diciembre de 2017, FibraHotel inició las recompras de CBFIs, a marzo de 2018, FibraHotel ha recomprado 11,425,605 CBFIs a un precio promedio de $11.18. 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.

19. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2018, por el Lic. Edouard Boudrant, Director de Finanzas y el Lic. Eduardo López, Director General de FibraHotel, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

* * * * * *

Fiesta Americana Condesa Cancún

Directorio

EMISORA:
FibraHotel
Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa
C.P. 05349, CDMX
www.fibrahotel.com
www.twitter.com/FibraHotel
www.linkedin.com/company/fibrahotel

ASESOR:
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.
Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa
C.P. 05349, CDMX

FIDUCIARIO:
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Blvd. Manuel Ávila Camacho #40 Piso 17
Torre Esmeralda I, Colonia Lomas de Chapultepec
Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, CDMX

REPRESENTANTE COMÚN:
CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple
Av. Paseo de las Palmas #215 Piso 2
Col. Lomas de Chapultepec
Delegación Miguel Hidalgo, CDMX

AUDITOR EXTERNO:
Deloitte - Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Paseo de la Reforma #115, Piso 6
Colonia Cuauthémoc, Delegación Cuauthémoc
C.P. 06500, CDMX

cotiza en Bolsa Mexicana
FIHO

Diseño por: www.katapolt.mx

FibraHotelmx

Torre Corporativo World Plaza
Av. Santa Fe #481-Piso 7
Col. Cruz Manca, C.P. 05349
Del. Cuajimalpa, CDMX
www.fibrahotel.com