



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

México D.F. al 26 de febrero de 2019 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2018. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del 4^{to} trimestre de 2018

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2018 con **86 hoteles y 12,555 cuartos, incluyendo 85 hoteles en operación (12,300 cuartos) y un hotel en desarrollo (255 cuartos).**
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 74 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,189**, representando un **incremento de 5.9%** contra el cuarto trimestre de 2017, la tasa de ocupación fue de **66.4%**, representando un **decremento de 62 puntos básicos** contra el cuarto trimestre de 2017 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$789**, representando un **incremento de 4.9%** contra el cuarto trimestre de 2017.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$4,373**, una tasa de ocupación de **71.8%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,142**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de Ps. \$44.4 millones.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,221**, la tasa de ocupación fue **63.8%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$779**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **4.7%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2017 (Ps. \$744), donde el Portafolio Total en operación de FibraHotel estaba compuesto por 81 hoteles.
- Con base en el Portafolio No Estabilizado de FibraHotel de 10 hoteles³, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,553**, la tasa de ocupación fue de **45.5%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$706**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$1,075 millones**.
- La contribución hotelera⁴ del trimestre ascendió a **Ps. \$361 millones** con un margen de **33.6%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁵ del trimestre ascendió a **Ps. \$206 millones**.

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

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

³ Se incorpora al Portafolio No Estabilizado el hotel Live Aqua San Miguel de Allende que abrió el 9 de noviembre de 2018.

⁴ La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos sobre las adquisiciones de inmuebles, gastos notariales y derechos de registro) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.



- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$206 millones** equivalente a **26.22 centavos** por CBFÍ⁶.
- Al 31 de diciembre de 2018, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$481 millones**, y un endeudamiento de **Ps. \$3,516 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,035 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio total fue de **Ps. \$13,089 millones**.

“El cuarto trimestre continuamos operando en el entorno volátil que hemos tenido desde mayo del 2018. En el trimestre tuvimos un incremento en Tarifa Efectiva de 4.9% para el portafolio comparable derivado de un incremento en tarifa de 5.9% y una baja en ocupación de 62 puntos básicos. Estos crecimientos son menores a lo que habíamos observado en los últimos años y en general vemos una menor demanda por la cautela de las compañías a invertir en grandes proyectos y buscando reducir gastos discrecionales. En Cancún el mercado continúa altamente competido principalmente en tarifas debido a un menor crecimiento de viajeros y grupos americanos. Para el año completo 2018 logramos superar los cuatro billones de pesos de ingresos, un EBITDA de Ps. 1,155 millones y un AFFO de Ps. 935 millones, representando crecimientos año con año de 20%, 28% y 40% respectivamente. Estos resultados se dieron en el contexto de con una primera mitad del año sólida y un menor dinamismo en la segunda mitad del año, y a la fecha esta tendencia no se ha revertido. El AFFO por certificado fue de Ps. 1.05, similar al 2017 debido al costo financiero y capital adicional. Durante el año, abrimos 3 hoteles con 522 cuartos y logramos otro paso importante para terminar el ciclo de desarrollo en FibraHotel. A la fecha tenemos únicamente un hotel en proceso de desarrollo ya que en el cuarto trimestre de 2018 abrimos el icónico hotel Live Aqua San Miguel de Allende con 153 cuartos de lujo que será una propiedad altamente estratégica y rentable en el futuro. Continuamos con una sólida posición de balance con un LTV de 21%. Durante el trimestre estuvimos muy activos en la recompra de CBFIs logrando cumplir el plan de adquirir el 5% de los CBFIs en 2018 en su totalidad y cancelamos 32.6mm de CBFIs a principios de 2019. La distribución para el trimestre será de 26.22 centavos por CBFÍ.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

⁶ Calculado en base a 785,720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos al 26 de febrero de 2019.



Portafolio de FibraHotel al 26 de Febrero de 2019

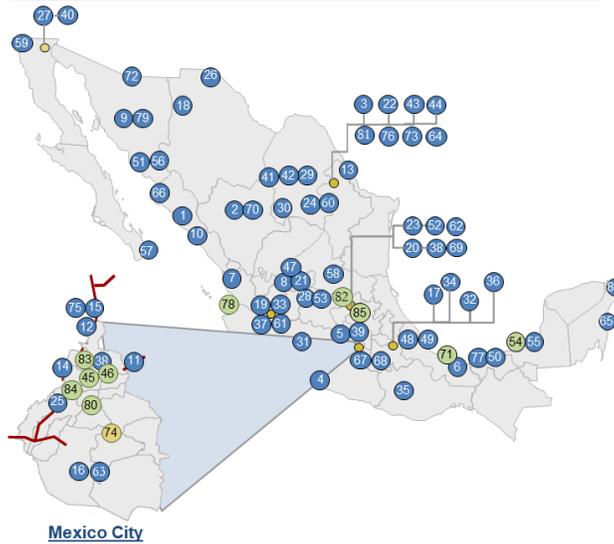
Portafolio de FibraHotel

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

En operación
85 hoteles
12,300 cuartos

Total
86 hoteles
12,555 cuartos

En 26 estados de la republica



Portafolio de FibraHotel

Hotel	# cuartos
43 Grand Fiesta Americana Monterrey	180
44 Live Aqua Monterrey	74
45 Courtyard by Marriott Vallejo	125
46 Fairfield Inn by Marriott Vallejo	121
47 Fiesta Americana Aguascalientes	192
48 Fiesta Inn Xalapa	119
49 One Xalapa	125
50 Fairfield Inn Villahermosa	134
51 Fiesta Inn Cd. Obregon	141
52 Fiesta Inn Lofts Querétaro	50
53 Gamma León	159
54 Fiesta Inn Cd. Del Carmen	133
55 Fiesta Inn Lofts Cd. Del Carmen	120
56 Gamma Valle Grande	135
57 Fairfield Inn Los Cabos	128
58 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	140
59 Gamma Tijuana	140
60 Fairfield Inn Saltillo	139
61 AC Torre Americas Guadalajara	188
62 AC Antea Querétaro	175
63 One Penísar	144
64 Sheraton Ambassador Monterrey	229
65 Live Aqua Boutique Playa del Carmen	60
66 Fiesta Inn Los Mochis	125
67 Fiesta Inn Cuernavaca	155
68 One Cuernavaca	125
69 Fairfield Inn & Suites Juniquilla	134
70 One Durango	126
71 AC by Marriott Veracruz	164
72 Fairfield Inn & Suites Nogales	134
73 Fiesta Inn Lofts Monterrey	48
74 Fiesta Americana Viaducto	255
75 One Cuautitlan	156
76 Fiesta Americana Pabellón M	178
77 Fiesta Inn Villahermosa	159
78 Fiesta Inn Puerto Vallarta	144
79 Fiesta Americana Hermosillo	220
80 Fiesta Inn Buenavista	129
81 Fiesta Inn Monterrey Valle	177
82 Live Aqua San Miguel de Allende	153
83 Fiesta Americana México Satélite	223
84 Courtyard Toreo	146
85 Fiesta Americana Hacienda Galindo	168
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	507

3 Operadores		13 Marcas		5 Segmentos	Servicio Limitado Servicio Selecto Estancias Prolongadas Servicio Completo Resorts
------------------------	--	---------------------	--	-----------------------	--

Nota: Sombreadas en verde: propiedades no estabilizadas, en Amarillo, propiedades en desarrollo.

Información Adicional del Portafolio

El 9 de noviembre de 2018, FibraHotel abrió el hotel Live Aqua San Miguel de Allende con 153 cuartos de lujo operado por Grupo Posadas.

Fondo de Recompra

El 14 de noviembre de 2017, la asamblea de tenedores de FibraHotel autorizó la creación de un Fondo de Recompra de CBFIs FIHO12 a través de la aprobación de la compra de hasta el 5% de la totalidad de los CBFIs emitidos por FibraHotel durante 2018. A la fecha, FibraHotel ha recomprado 41'353,714 CBFIs a un precio promedio de Ps. \$10.62. Al 31 de diciembre de 2018, FibraHotel tenía 41'353,714 CBFIs recomprados equivalente al 5% de los CBFIs emitidos. 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.

Cancelación de CBFIs

El 7 de enero de 2019 FibraHotel anunció la cancelación de 32,620,342 CBFIs adquiridos por su fondo de recompra durante el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2017 al 13 de diciembre de 2018. A esta fecha, la estructura de CBFIs de FibraHotel es la siguiente:

- 794,453,946 CBFIs en circulación
- 8,733,372 CBFIs sin derechos económicos
- 785,720,574 CBFIs con derechos económicos

Registro de hoteles arrendados bajo la norma IAS 40 (Cambios en la Política Contable)

Desde la adquisición del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún en febrero de 2018 se decidió registrar la propiedad contablemente bajo la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión” por ser un hotel bajo contrato de arrendamiento y no bajo contrato de operación y contabilizar dicha propiedad a su valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de FibraHotel en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, ha decidido registrar todos los hoteles en arrendamiento a valor razonable con la finalidad de unificar políticas contables. Esto implica que los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen pasaran a ser valuados a su valor razonable en lugar de estar a su costo histórico y sujetos de depreciación. Es importante señalar que ambos métodos de registro (valor razonable y costo) son permitidos por la IAS 40.

	Costo		Var.
	Histórico	Valor	
	Depreciado	Razonable	
Fiesta Inn Cuautitlán	104	229	125
Fiesta Inn Perisur	186	408	222
Live Aqua Boutique Playa del Carmen	226	203	-22
Total	516	840	325

	Valor	Valor	Var.
	Razonable	Razonable	
	Inicial	actualizado	
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,031	3,108	77
Total	3,546	3,948	402

La diferencia entre el valor histórico depreciado y el valor razonable de los tres hoteles y la actualización al valor razonable de Fiesta Americana Condesa Cancún a la fecha genera un incremento de Ps. \$402 millones en los estados financieros de FibraHotel. Cabe mencionar que, en base a esta política, en el futuro cada año se determinará el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejarán en los estados financieros de FibraHotel. Conforme a la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión”, esos hoteles ya no se depreciarán. Cualquier movimiento en el valor razonable se registrará en el estado de resultados, como “Ajustes al



valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

Contablemente, durante el cuarto trimestre del año 2018, el incremento de Ps. \$402 millones se registrar de la siguiente manera:

- Ps. \$144 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el estado de resultados del cuarto trimestre del año 2018;
- Ps. \$13.8 millones como cancelación de la depreciación 2018 de los hoteles Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen;
- Ps. \$244 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el patrimonio del fideicomiso.

Deterioro de hoteles en Ciudad del Carmen

FibraHotel evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existen indicios de deterioro en sus propiedades hoteleras tal y como lo marca la Norma Internacional de Información Financiera (“IAS 36”, por sus siglas en inglés). Con base en dicho análisis, FibraHotel concluyó que en tres de sus hoteles: Fairfield Villahermosa, Fiesta Inn Ciudad del Carmen y Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen, existen indicios de deterioro por lo que determinó el valor razonable de dichas propiedades al 31 de diciembre de 2018. Con base en dicho análisis, se determinaron 2 propiedades hoteleras (Fiesta Inn Ciudad del Carmen y Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen) donde el valor razonable estuvo por debajo del valor en libros, por lo tanto, se registraron deterioros en dichos hoteles; la principal razón de la disminución del valor de estos hoteles se debe al cambio en la situación económica de la zona del Golfo de México desde sus aperturas. Al 31 de diciembre de 2018, el valor contable depreciado de esos hoteles era de Ps. \$148 millones para el Fiesta Inn y Ps. \$131 millones para el Fiesta Inn Lofts. El análisis de deterioro determinó que el valor razonable de esos hoteles a la fecha era de Ps. \$117 millones para el Fiesta Inn y Ps. \$120 millones para el Fiesta Inn Lofts. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2018 se registró en el estado de resultados un gasto contable por “Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo de Hotel” de Ps. \$42 millones.

Portafolio de desarrollo

Al 31 de diciembre de 2018 FibraHotel tenía un hotel en proceso de desarrollo. El hotel Fiesta Americana Viaducto contará con 255 cuartos y representa una inversión total de Ps. \$650 millones de pesos del cual al 31 de diciembre de 2018 habíamos invertido Ps. \$185 millones de pesos. Adicionalmente, FibraHotel tiene ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos futuros con un costo de Ps. \$238 millones de pesos. En total al 31 de diciembre de 2018 teníamos invertido Ps. \$423 millones en desarrollos.



Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversión de FibraHotel (Ps. \$ millones)		
				Total*	Invertido a diciembre 31 2018	Remanente
1 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	CDMX	Q4 2019	255	650	185	465
Otros Proyectos	Varios				238	
Total			255	650	423	465

- *Fiesta Americana Viaducto Via 515*: El hotel Fiesta Americana Viaducto ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Via 515 en la Ciudad de México contará con 255 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto tiene la estructura terminada y está en proceso de instalaciones y fachadas. Se estima la apertura del hotel a finales de 2019.

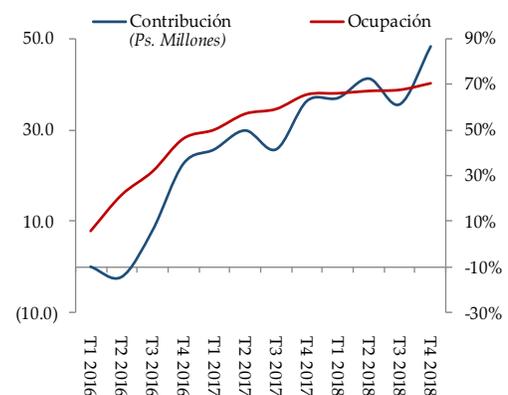
Portafolio ilustrativo de hoteles de servicios completos

Como parte de su proceso de inversión, FibraHotel agregó un importante número de hoteles desarrollados en los últimos años. Seleccionamos una muestra de los cinco hoteles más importantes en términos de inversión para FibraHotel abiertos en 2016 para mostrar de manera ilustrativa la tendencia de indicadores operativos y financieros de estos hoteles, la cual ha sido positiva desde su apertura a la fecha. Estos hoteles en su conjunto representan más de Ps. \$1,500 millones invertidos por FibraHotel.

Portafolio Ilustrativo de hoteles de servicio completo en proceso de estabilización

Hotel	Fecha de apertura	Cuartos	Operador
AC by Marriott Antea Querétaro	Marzo 2016	175	Marriott
Fiesta Americana Pabellón M	Abril 2016	178	Posadas
AC by Marriott Guadalajara	Junio 2016	188	Marriott
Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Junio 2016	180	Posadas
Live Aqua Monterrey Valle	Junio 2016	72	Posadas
Sub-total Portafolio		793	

Resultados: Durante el cuarto trimestre de 2018 los hoteles tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 70%, una tarifa promedio de Ps. \$2,275 una tarifa efectiva de Ps. \$1,600 (+22.9% contra el cuarto trimestre de 2017) y aportaron Ps. \$48.3 millones a la contribución hotelera. A continuación, se muestra la tendencia trimestral de la ocupación y la contribución de los hoteles, en donde observamos que: (i) los KPIs mantienen una tendencia a la alza (ii) a nivel de contribución los resultados representaron el 16.6% de la contribución hotelera de los hoteles administrados para el trimestre, con un margen de 33.4%.



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2018 – Hoteles en operación

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

⁽¹⁾ Incluye componente comercial

⁽²⁾ Hotel en remodelación durante el trimestre

En Azul: Hoteles No Estabilizados

⁽³⁾ Desde el 1 de julio de 2018 el hotel Real Inn Guadalajara, se convirtió en Gamma Guadalajara Centro y es operado por Grupo Posadas

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

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>					
42 One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
43 One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
44 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
45 One Cuautitlán ⁽¹⁾	Estado de México	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Cuernavaca	Morelos	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Culiacán Forum	Sinaloa	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Durango	Durango	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Monclova	Coahuila	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Monterrey Aeropuerto ⁽¹⁾	Nuevo León	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Puebla FINSA	Puebla	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Perisur	Ciudad de México	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Xalapa	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
59 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
60 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
61 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total		2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>					
64 Fiesta Americana Aguascalientes ⁽¹⁾	Aguascalientes	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
65 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo ⁽²⁾	Querétaro	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
67 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
68 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	72	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
71 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	153	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
72 Camino Real Puebla	Puebla	153	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
73 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
74 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
75 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
76 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
Sub Total		2,295			
<i>Hoteles Estancia Prolongada - Administrados</i>					
77 Camino Real Hotel & Suites Puebla	Puebla	121	Grupo Real Turismo	CR Hotel & Suites	Estancia Prolongada
78 Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	Campeche	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
79 Fiesta Inn Lofts Monclova	Coahuila	37	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
80 Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe	Nuevo León	48	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
81 Fiesta Inn Lofts Querétaro	Querétaro	50	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada
Sub Total		376			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>					
82 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
83 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
84 Live Aqua Playa del Carmen	Quintana Roo	60	Grupo Posadas	Live Aqua Boutique	Servicio Completo
85 Fiesta Americana Condesa Cancún ⁽²⁾	Quintana Roo	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total		907			
Total de Habitaciones en Operación al 31 de Diciembre de 2018		12,300			

⁽¹⁾Incluye componente comercial

⁽²⁾ Hotel en remodelación durante el trimestre

En Azul: Hoteles No Estabilizados

Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁷:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)

	<u>T1 2018</u>	<u>T2 2018</u>	<u>T3 2018</u>	<u>T4 2018</u>	<u>Año 2018</u>
Ingresos totales	1,008,577	1,042,317	981,061	1,075,297	4,107,252
Ingresos - Hoteles administrados	879,211	953,368	919,253	1,004,448	3,756,281
% de los ingresos totales	87.2%	91.5%	93.7%	93.4%	91.5%
Contribución hotelera	382,834	379,169	319,830	361,277	1,443,110
Margen	38.0%	36.4%	32.6%	33.6%	35.1%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	253,468	290,221	258,022	290,429	1,092,139
Margen	28.8%	30.4%	28.1%	28.9%	29.1%
Net Operating Income ("NOI")	368,203	364,085	304,374	346,751	1,383,412
Margen	36.5%	34.9%	31.0%	32.2%	33.7%
EBITDA Ajustado	313,893	310,342	251,372	279,744	1,155,351
Margen	31.1%	29.8%	25.6%	26.0%	28.1%
Utilidad neta integral consolidada	175,366	175,830	88,145	175,368	614,710
Margen	17.4%	16.9%	9.0%	16.3%	15.0%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	275,983	281,114	194,996	196,359	948,453
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3384	0.3473	0.2420	0.2499	1.1775
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	240,677	234,947	167,300	206,461	849,386
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2951	0.2902	0.2076	0.2628	1.0557
Distribución	240,591	234,852	167,185	206,024	848,654
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.2950	0.2901	0.2074	0.2622	1.0547
Deuda Financiera	3,141,437	3,116,734	3,435,194	3,515,934	3,515,934
Deuda neta	2,018,161	2,159,462	2,580,395	3,034,530	3,034,530
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.0 x	2.0 x	2.3 x	2.6 x	2.6 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	18.4%	18.4%	20.1%	20.6%	20.6%

⁷ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA Ajustado, el Flujo de Efectivo Operativo y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS.

Resultados del cuarto trimestre de 2018

FibraHotel inició el trimestre con 84 hoteles en operación y lo terminó con 85 hoteles debido a la apertura del hotel Live Aqua San Miguel de Allende el 9 de noviembre de 2018.

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,075 millones:

- Ps. \$807 millones de ingresos por renta de habitaciones (75.0% de los ingresos).
- Ps. \$189 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.6% de los ingresos).
- Ps. \$70.5 millones de ingresos por arrendamiento. Estos ingresos provienen de (i) cuatro hoteles⁸, de los cuales Fiesta Americana Condesa Cancún represento Ps. \$44.4 millones y (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 6.6% de los ingresos.
- Ps. \$9.1 millones (0.8% de los ingresos) provenientes de otros ingresos.

Contra el cuarto trimestre del año 2017, los ingresos totales incrementaron un 15.0%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$714 millones:

- Ps. \$422 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (59.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$175 millones de gastos de habitaciones (24.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$117 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.3% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$361 millones, representando 33.6% de los ingresos totales y se divide de la siguiente manera entre los hoteles estabilizados, los hoteles en periodo de “ramp-up”, el FACC y los hoteles en desarrollo:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>Estabilizados</u>	<u>Ramp-up</u>	<u>FACC</u>	<u>Desarrollo</u>	<u>Total</u>
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel	11,325,918	2,858,069	3,107,804	423,299	17,715,090
% del total	63.9%	16.1%	17.5%	2.4%	100.0%
Ingresos Totales	895,954	134,860	44,448	-	1,075,263
% de los ingresos totales	83.3%	12.5%	4.1%	n.a	100.0%
Contribución Total	288,184	28,776	44,448	-	361,408
Margen	32.2%	21.3%	100.0%	n.a	33.6%

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

⁸ Los hoteles arrendados y que se consideran Propiedades de Inversión para el trimestre son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

La contribución total incrementó un 21.8% contra el cuarto trimestre del año 2017 y el margen de contribución incrementó 189 puntos básicos de 31.7% a 33.6%. Este incremento se debe principalmente al ingreso adicional por arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

El margen de los hoteles estabilizados administrados, (71 hoteles para el cuarto trimestre de 2018 excluyendo los cuatro hoteles arrendados) fue de 30.8%, y el margen de los hoteles en periodo de “ramp-up” (10 hoteles para el cuarto trimestre de 2018) fue de 21.3%.

En total, Ps. \$290 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados (el margen fue de 29.6% contra 30.0% para el cuarto trimestre del año 2017 y Ps. \$70.5 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%). El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, bajo esquema de arrendamiento, representó Ps. \$44.4 millones de ingresos.

Las siguientes tablas y graficas muestran la evolución de los ingresos y de la contribución del portafolio de hoteles administrados no estabilizados durante los últimos trimestres. Cabe mencionar que los hoteles Live Aqua San Miguel de Allende y Fiesta Americana Satélite abrieron el 13 de noviembre de 2018 y el 24 de septiembre de 2018 respectivamente, y por su poco tiempo de apertura tuvieron un impacto en la contribución y margen del portafolio de hoteles no estabilizados en el tercer y cuarto trimestre.

Ps. \$ miles

	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018 LTM
Total de hoteles administrados no estabilizados	7	8	8	9	10	10
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	63,225	89,729	103,813	104,103	134,860	432,505
% de los ingresos de los hoteles administrados	6.9%	8.9%	10.0%	10.6%	12.5%	10.5%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	14,290	23,464	31,125	27,664	28,776	111,029
Margen	22.6%	26.1%	30.0%	26.6%	21.3%	25.7%
% de la contribución de los hoteles administrados	5.2%	6.1%	8.2%	7.3%	7.6%	8.0%

Hoteles no estabilizados: evolución ingresos / contribución



Los 10 hoteles que conforman el Portafolio no Estabilizado 2018 son: Fiesta Inn Buenavista, Fiesta Inn Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Puerto Vallarta, Farfield Inn & Suites Vallejo, Courtyard by Marriott Tereo, Courtyard by Marriott Vallejo, Fiesta Americana Hacienda



Galindo, Fiesta Americana México Satélite, Live Aqua San Miguel de Allende y AC by Marriott Veracruz.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$229 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$106 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) El deterioro al valor de dos hoteles en Ciudad del Carmen (Fiesta Inn Ciudad del Carmen y Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen) de Ps. 41.9 millones (sin impacto en el flujo);
- (iii) La comisión por asesoría de Ps. \$37.6 millones;
- (iv) El plan de compensación de empleados con CBFI's aprobada por la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 de Ps. \$16.6 millones (sin impacto en el flujo);
- (v) Gastos administrativos de Ps. \$12.8 millones;
- (vi) Gastos inmobiliarios de Ps. \$14.5 millones.

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$132 millones, representando 12.2% de los ingresos totales.

Contra el cuarto trimestre del año 2017, la utilidad de operación decreció 13.8%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2018, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$38.6 millones, los cuales corresponden a gastos pre-operativos principalmente de los hoteles Fiesta Americana México Satélite y Live Aqua San Miguel de Allende de Ps. \$29.0 millones y a honorarios profesionales y a otros gastos diversos relacionados con los hoteles en desarrollo de Ps. \$9.6 millones.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$92.9 millones.

Contra el cuarto trimestre del año 2017, la utilidad de operación ajustada decreció 34.1%.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,035 millones y una deuda total de Ps. \$3,516 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$84.5 millones. En conformidad con las normas IFRS, los intereses relativos a la deuda asociada con los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el cuarto trimestre de 2018, aproximadamente el 38.0% de la deuda está relacionado con proyectos en desarrollo y FibraHotel ha capitalizado Ps.



\$34.0 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los desarrollos. Una vez que cada desarrollo sea abierto al público se dejarán de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasará por el estado de resultados de FibraHotel en conformidad con las normas IFRS.

Durante el cuarto trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$57.0 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps. Miles</i>	4T 2018	4T 2017	Var.
Ingreso Por Intereses	16,551	84,397	-80%
Gasto Por Intereses	(57,826)	(52,853)	9%
Cargos Bancarios	5,215	575	806%
Ganancia (Pérdida Cambiaria) Neta	(10,499)	7,787	-235%
Total	(56,989)	(66,331)	-14%

Ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión

Como se menciona en “Registro de hoteles arrendados bajo la norma IAS 40 (Cambios en la Política Contable)” en la página 4 de este reporte, durante el cuarto trimestre del año 2018 se registró un ingreso contable neto de Ps. \$144 millones por el cambio en política contable. Se trata de un movimiento contable, sin impacto en el flujo por lo que en el cálculo de AFFO se ajusta este movimiento contable.

Utilidad neta consolidada

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

Flujo de efectivo operativo ajustado (“AFFO”)

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO⁹ de Ps. \$206 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$54.2 millones, así como ajustes para partidas que no generaron efectivo por Ps. \$85.3 millones, estas partidas son: El deterioro en el valor de los activos, el plan de compensación a empleados y el ajuste al Valor Razonable de la Propiedades de Inversión.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2017	T4 2018	Variación
Utilidad (pérdida) neta consolidada	178,891	175,368	-2.0%
(+) Depreciación	94,450	106,285	
(+) Partidas sin impacto en flujo de efectivo		(85,294)	
Flujo de Efectivo Operativo	273,341	196,359	-28.2%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(46,614)	(54,182)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	6,942	64,284	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	233,669	206,461	-11.6%

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

Las partidas sin impacto en flujo de efectivo son: El ajusta al valor razonable de las propiedades de inversión, el deterioro de las Propiedades de Ciudad del Carmen y el plan de compensación de empleados con CBFÍ's

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2018:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$251 millones. Tomando en cuenta el flujo operativo relacionado con las actividades de inversión, tales como los gastos no operativos y el saldo neto del IVA relacionado a adquisiciones y desarrollos, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$219 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$176 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$124 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$68.6 millones) incluyendo la remodelación de Fiesta Americana Condesa Cancún y iii) Ps. \$16.6 millones de intereses financieros.

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

- Live Aqua San Miguel de Allende por Ps. \$102 millones.
- Reembolso del proyecto Fiesta Americana Veracruz por (Ps. \$44.5 millones)
- Fiesta Americana Via 515 por Ps. \$4.1 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos y otros proyectos por Ps. \$14.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$416 millones), principalmente relacionado con:
 - La disposición de la línea de crédito revolving con Sabadell por Ps. \$110 millones
 - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2018 por (Ps. \$167 millones).
 - La recompra de CBFÍ's por el fondo de recompra por (Ps. \$201 millones)
 - El pago de intereses por (Ps. \$110 millones).
 - El pago de capital de la deuda por (Ps. \$41.4 millones),



- El pago de los intereses capitalizados por (Ps. \$29.2 millones).
- El plan de incentivos para empleados con CBFIs por Ps. \$16.6 millones
- Otros por Ps. \$6.2 millones.

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2018 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de Ps. \$481 millones contra Ps. \$855 millones al 30 de Septiembre de 2018.
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,516 millones. Al 30 de septiembre de 2018, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,435 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,035 millones. La posición de deuda era de Ps. \$2,559 millones al 30 de septiembre de 2018.
- Aproximadamente Ps. \$1,000 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2018	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	481,404	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	186,302	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	127,090	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	166,469	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	352,770	

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

<i>\$ millones</i>	T4 2018	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	151.7	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	104.3	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	130.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	172.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer 1	295.8	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	946.4	MXN	TIIE 91d + 200bps	oct-24
Banorte 2	996.4	MXN	TIIE 91d + 200bps*	jul-26
BBVA Bancomer 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jun-20
BBVA Bancomer 2**	255.5	USD	LIBOR 91d + 180bps	jun-20
Sabadell (Revolvente)	210.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	jun-19
Posición de deuda total	3,515.9			

* En Julio de 2020 incrementa a 250bps.

** Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$19.6566



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

<u>Años</u>	<u>Amortización</u>	<u>%</u>
2019	413.5	11.8%
2020	281.1	8.0%
2021	376.7	10.7%
2022 y adelante	2,444.6	69.5%
Total	3,515.9	100.0%

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

<i>\$ millones</i>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Moneda</u>	<u>Disposición</u>	<u>Tipo</u>	<u>Piso</u>	<u>Strike</u>	<u>Límite</u>	<u>Vencimientos</u>
BBVA Bancomer 1	TIIE 28d	MXN	558.9	Cap Spread		5.0%	9.0%	Oct/Dic. 2020
BBVA Bancomer 1	TIIE 28d	MXN	295.8	Cap Spread		5.0%	7.0%	Mar. 2021
Banorte 1	TIIE 91d	MXN	946.4	Collar	4.5%	6.0%		Jul. 2020
BBVA Bancomer 2	TIIE 28d	MXN	252.9	Cap		8.0%		Nov. 2021
Banorte 2	TIIE 91d	MXN	996.4	Collar	7.3%	10.0%		Jun. 2023
BBVA Bancomer 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%		Sep. 2021

Regulación aplicable a las FIBRAS

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2018 con un endeudamiento de Ps. \$3,516 millones y con un total de activos de Ps. \$17,108 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 20.6%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAS indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

Al 31 de diciembre de 2018, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.53x. El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

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



- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$894 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$313 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$465
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$353 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$3.4 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,200 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$1,000 millones

Gastos de Capital

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. \$127 millones contra Ps. \$130 millones al 30 de Septiembre de 2018.

Durante el cuarto trimestre de 2018, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$51.8 millones.
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con remodelación de áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$120 millones, de los cuales Ps. \$60 millones están a cargo de FibraHotel y Ps. \$38.6 millones se han invertido al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$12.3 millones durante el cuarto trimestre de 2018).

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs con derechos económicos. Esto es el resultado de 827'074,288 CBFIs en circulación, menos 41'353,714 CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompra a la fecha. Al 31 de diciembre de 2018 FibraHotel tenía 785'720,574 CBFIs con derechos económicos. Esto es el resultado de 827'074,288 CBFIs en circulación, menos 41'353,714 CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompra al cierre del cuarto trimestre de 2018. Adicionalmente, FibraHotel estima poner en circulación 2'429,275 CBFIs con derechos económicos relativos al plan de compensación de empleados autorizado en la Asamblea de Tenedores Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 en los próximos meses.



Plan de Compensación de empleados

En el año 2017, el Comité Técnico y la Asamblea General de FibraHotel aprobaron la implementación de un plan de compensación para algunos empleados de FibraHotel. En base al desempeño operativo y de mercado de FibraHotel, se acordó otorgar 2'429,277 CBFIs los cuales serán puestos en circulación en los próximos meses y que en su totalidad representan el 0.3% del total de los CBFIs con derechos económicos a la fecha.

De acuerdo con las normas IFRS, es necesario reconocer el gasto asociado a esos CBFIs durante la vigencia de dicho plan, el gasto total asciende a Ps. \$34.1 millones, de los cuales Ps. \$16.6 millones se reconocieron en el año 2018, Ps. \$8.3 millones se van a reconocer en los años 2019 y 2020 y Ps. \$0.9 millones se van a reconocer en el año 2021. Cabe mencionar que este gasto es un gasto contable y que no tiene impacto sobre el flujo que genera FibraHotel.

Distribución para el cuarto trimestre de 2018¹⁰

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 25 de febrero de 2019 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$206 millones. Esta distribución equivale a 26.22 centavos (Ps. \$0.2622) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2018. La distribución será pagada el 8 de marzo de 2019.

El pago de la distribución se desglosa como sigue¹¹:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	Ps. \$	Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.2622	206.0
Total	0.2622	206.0

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

Gobierno Corporativo

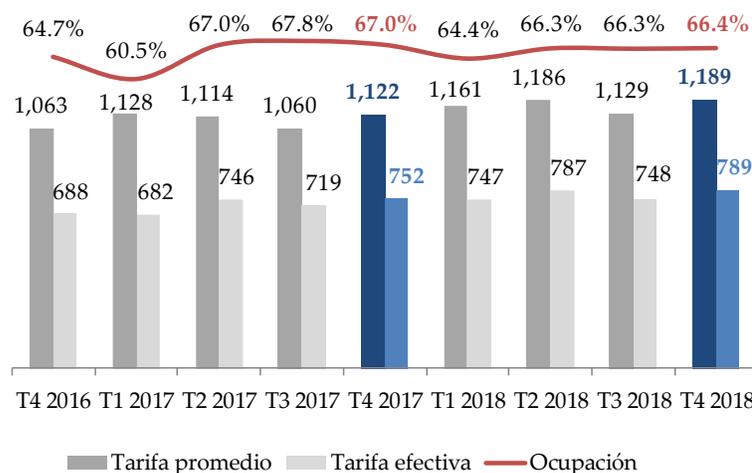
El 25 de febrero de 2019, se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2018, mismo que fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

¹⁰ Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.

¹¹ El monto de la distribución por CBFI se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos (827'074,288 - 41'353,714 = 785'720,574). Del total de CBFIs sin derechos económicos, 41'353,714 CBFIs corresponden a los CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompra al 25 de Febrero de 2019. Si se llegan a adquirir/vender CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

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



Durante el cuarto trimestre del año el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún reporto lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 71.8%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,373
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,142

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el cuarto trimestre de 2018:

- Tasa de ocupación de 63.8%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,221
- Tarifa efectiva de Ps. \$779

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el cuarto trimestre del año 2018:

- Portafolio Estabilizado 2018: incluye 74 hoteles estabilizados en operación al 31 de diciembre de 2018.

	Port. Estabilizado 2018 (74H)*			Port. Estabilizado 2018 (74H)*	
	T4 2018	T4 2017	T3 2018	2018	2017
Ocupación	66.4%	67.0%	66.3%	65.9%	65.6%
Tarifa Promedio	1,189	1,122	1,129	1,166	1,105
Tarifa Efectiva	789	752	748	768	725

*Sin contar el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la **tarifa efectiva**:

- Entre el cuarto trimestre de 2017 y el cuarto trimestre de 2018 es de +4.9% para el portafolio estabilizado en 2018 (74 hoteles).

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2017 y 2018 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (74H)*						Portafolio Total (84H)**		
	4to trimestre 2017			4to trimestre 2018			4to trimestre 2018		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	64.9%	\$ 879	\$ 571	64.0%	\$ 919	\$ 588	64.3%	\$ 936	\$ 602
Servicio Selecto	69.9%	\$ 1,079	\$ 754	67.4%	\$ 1,120	\$ 755	66.2%	\$ 1,139	\$ 754
Servicio Completo	62.4%	\$ 1,705	\$ 1,065	68.3%	\$ 1,860	\$ 1,270	57.3%	\$ 1,900	\$ 1,088
Estancia Prolongada	60.0%	\$ 1,079	\$ 647	60.6%	\$ 1,024	\$ 620	60.6%	\$ 1,024	\$ 620
Total	67.0%	\$ 1,122	\$ 752	66.4%	\$ 1,189	\$ 789	63.8%	\$ 1,221	\$ 779
<i>Contra año anterior</i>				<i>(62 pb)</i>	<i>5.9%</i>	<i>4.9%</i>			

* Son 74 hoteles estabilizados al 4to trimestre de 2018 sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹² para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2017 y 2018:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (74H)*						Portafolio Total (84H)**		
	4to trimestre 2017			4to trimestre 2018			4to trimestre 2018		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	71.0%	\$ 1,116	\$ 791	71.9%	\$ 1,217	\$ 875	66.5%	\$ 1,330	\$ 884
Noreste	68.4%	\$ 1,347	\$ 922	70.4%	\$ 1,504	\$ 1,059	70.4%	\$ 1,504	\$ 1,059
Noroeste	65.6%	\$ 1,004	\$ 658	64.9%	\$ 1,081	\$ 701	64.4%	\$ 1,075	\$ 692
Oeste	68.0%	\$ 1,151	\$ 783	65.0%	\$ 1,173	\$ 763	66.0%	\$ 1,219	\$ 805
Sur	62.1%	\$ 1,003	\$ 623	62.8%	\$ 974	\$ 612	60.3%	\$ 982	\$ 592
Zona Metropolitana	70.5%	\$ 1,157	\$ 815	63.6%	\$ 1,191	\$ 758	57.6%	\$ 1,271	\$ 732
Total	67.0%	\$ 1,122	\$ 752	66.4%	\$ 1,189	\$ 789	63.8%	\$ 1,221	\$ 779
<i>Contra año anterior</i>				<i>(62 pb)</i>	<i>5.9%</i>	<i>4.9%</i>			

* Son 74 hoteles estabilizados al 4to trimestre de 2018 sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles sin contar Fiesta Americana Condesa Cancún

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



La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el cuarto trimestre de los años 2017 y 2018:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	4to trimestre 2017			4to trimestre 2018			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	
FACC*	73.1%	\$ 4,266	\$ 3,118	71.8%	\$ 4,373	\$ 3,142	(126 pb)	2.5%	0.8%

* Fiesta Americana Condesa Cancún se reporta por separado ya que se mide con indicadores de plan Todo Incluido (T.I).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (85 hoteles) al 31 de diciembre de 2018 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				Cuartos				REGION	Hoteles				Cuartos			
	#		%		#		%			#		%		#		%	
	#	%	#	%	#	%	#	%		#	%	#	%	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.7%	Bajo	13	15.3%	1,883	15.3%								
Servicio Selecto	43	50.6%	6,270	51.0%	Noreste	15	17.6%	1,949	15.8%								
Servicio Completo	14	16.5%	2,355	19.1%	Noroeste	16	18.8%	2,333	19.0%								
Resort	1	1.2%	507	4.1%	Oeste	7	8.2%	1,107	9.0%								
Estancia Prolongada	5	5.9%	376	3.1%	Sur	20	23.5%	2,992	24.3%								
TOTAL	85	100.0%	12,300	100.0%	CDMX	14	16.5%	2,036	16.6%								
					TOTAL	85	100.0%	12,300	100.0%								

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2018	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
				Cuartos Ps. \$ Millones		
Trimestre 1	999,515	625,873	62.6%	\$ 742	\$ 1,186	\$ 743
Trimestre 2	933,676	610,515	65.4%	\$ 741	\$ 1,214	\$ 794
Trimestre 3	1,031,685	668,101	64.8%	\$ 774	\$ 1,159	\$ 751
Trimestre 4	1,043,259	665,257	63.8%	\$ 807	\$ 1,213	\$ 773
Total	4,008,135	2,569,746	64.1%	\$ 3,065	\$ 1,193	\$ 765



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

SERVICIO SELETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo												% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	T3 2017	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018		
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017													1.0%
3 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen ¹	25/11/2015				133	133	133	133	133	133	133	133	133	1.1%
4 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.3%
5 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	141	141	141	141	1.1%
6 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	1.2%
7 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
8 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
9 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.1%
10 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.2%
11 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
12 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
13 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
14 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.2%
15 * Fiesta Inn Morelia ²	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
16 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016						125	125	125	125	125	125	125	1.0%
17 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
18 * Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	1.3%
19 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016						177	177	177	177	177	177	177	1.4%
20 * Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
21 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
22 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
23 * Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	127	127	127	127	1.0%
24 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
25 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	144	144	144	144	1.2%
26 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
27 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
28 * Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
29 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
30 * Fiesta Inn Tlalnepantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	1.1%
31 * Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
32 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.2%
33 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
34 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
35 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
36 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	1.1%
37 * Gamma Guadalajara Centro ³	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
38 * Gamma León (Fusion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
40 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	125	125	125	1.0%
41 * Courtyard Teroo	01/02/2017								146	146	146	146	146	1.2%
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,655	5,784	5,930	5,930	5,930	5,930	5,930	48.2%
SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS														
42 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
43 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
44 * One Coatzacoalcos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
45 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
46 * One Cuautitlan	17/11/2016					156	156	156	156	156	156	156	156	1.3%
47 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
48 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
49 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
50 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
51 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	0.5%
52 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
53 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
54 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
55 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
56 * One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
57 * One Perisur	16/07/2015				144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.2%
58 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
59 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014		128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
60 * Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016				134	134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
61 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015			139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
62 * Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017					121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
63 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015			134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
Subtotal		749	1,259	1,704	2,121	2,671	2,792	22.7%						

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

SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos		
		2012	2013	2014	2015	2016	T3 2017	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018		T4 2018	
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.6%
65 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	220	220	220	1.8%
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017						168	168	168	168	168	168	168	1.4%
67 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178	178	178	178	178	1.4%
68 Fiesta Americana Satélite ⁴	24/09/2018										223	223	223	1.8%
69 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	180	180	180	1.5%
70 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	74	74	72	72	72	72	0.6%
71 Live Aqua San Miguel de Allende ⁵	11/09/2018											153	153	1.2%
72 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.2%
73 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	1.9%
74 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
75 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	188	188	188	1.5%
76 AC By Marriott Veracruz	13/11/2017						164	164	164	164	164	164	164	1.3%
Subtotal		153	153	574	574	1,589	1,757	1,921	1,921	1,919	2,142	2,295	18.7%	
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS														
77 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
78 * Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
79 * Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	0.3%
80 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48	48	48	48	48	48	48	0.4%
81 * Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0.4%
Subtotal		-	-	208	328	376	376	3.1%						
HOTELES EN ARRENDAMIENTO														
82 * Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
83 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.7%
84 * Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/2018								507	507	507	507	507	4.1%
85 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	0.5%
Subtotal		340	340	400	400	400	400	400	907	907	907	907	907	7.4%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	10,980	11,273	11,926	11,924	12,147	12,300	100.0%	
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	79	81	83	83	84	85		
DESARROLLO														
APERTURA														
86 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	2019				269	255	255	255	255	255	255	255	255	2.1%
Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	1,346	982	543	542	542	153	153	153	
DESARROLLO TOTAL		489	899	1,883	2,466	1,601	1,237	798	797	797	408	408	408	2.1%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL		2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,217	12,071	12,723	12,721	12,555	12,708		
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	86	84	84	85	86		
Número de hoteles/cuartos al final del periodo												% de cuartos		
												HOTELES EN OPERACIÓN	98.0%	
												HOTELES EN DESARROLLO	2.0%	

* 2018 Portafolio Estabilizado (75 hoteles en operación - estabilizados) - Incluye FA Condesa Cancún

¹ El primero de enero de 2018, Courtyard Ciudad del Carmen, se convirtió en Fiesta Inn y es operado por Grupo Posadas

² El primero de Marzo de 2018 Real Inn Morelia, se convirtió en Fiesta Inn Morelia y es operado por Grupo Posadas

³ El primero de Julio de 2018 Real Inn Guadalajara, se convirtió en Gamma Guadalajara y es operado por Grupo Posadas

⁴ El 24 de Septiembre de 2018 FibraHotel abrió el hotel Fiesta Americana México Satélite operado por Grupo Posadas

⁵ El 9 de Noviembre de 2018 FibraHotel abrió el hotel Live Aqua Urban Resort San Miguel de Allende operado por Grupo Posadas

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	481,404	4,727,981
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	281,918	320,837
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Pagos anticipados	43,988	23,499
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	3,393	28,217
Total del activo circulante	810,703	5,100,534
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,819,715	11,025,449
Propiedades de Inversión*	3,948,227	0
Propiedades en desarrollo	423,299	975,996
Instrumentos derivados	99,969	114,652
Depositos en garantía	3,579	3,096
Impuestos a la utilidad diferidos	2,981	3,055
Total del activo no circulante	16,297,770	12,122,248
Total del Activo	17,108,473	17,222,782
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	413,525	103,247
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	487,612	430,340
Impuestos por pagar	12,504	9,564
Otros	3,363	55,500
Total del pasivo circulante	917,005	598,651
Deuda a largo plazo	3,102,409	3,062,659
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	12,140,722	12,669,153
Resultados acumulados	948,338	892,319
Total del patrimonio de los fideicomitentes	13,089,059	13,561,473
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,108,473	17,222,782

*Corresponde a los hoteles FA Condesa Cancún, Live Aqua Playa del Carmen, FI Perisur y FI Cuautitlán.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Octubre al 31 de diciembre de 2018 y año 2018 comparado con el año 2017

(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2018</u>	<u>T4 2017</u>	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Ingresos:				
Arrendamiento de habitaciones	806,745	719,487	3,039,513	2,687,525
Alimentos y bebidas	189,007	175,411	689,369	621,345
Arrendamiento	70,464	23,212	350,443	92,919
Otros ingresos	9,081	17,323	27,926	34,207
Ingresos totales	1,075,297	935,433	4,107,252	3,435,995
Gastos y costos generales:				
Gastos de habitaciones	174,885	151,129	629,464	542,136
Costos y gastos de alimentos y bebidas	116,663	102,229	429,008	379,294
Costos y gastos administrativos	422,472	385,555	1,605,670	1,408,685
Total costos y gastos generales	714,020	638,912	2,664,142	2,330,115
Contribución hotelera	361,277	296,520	1,443,110	1,105,879
Gastos inmobiliarios	14,526	10,519	59,698	43,311
Comisión de Asesoría	37,619	27,063	150,927	106,813
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	-	16,612	-
Gastos administrativos de FibraHotel	12,776	11,825	60,522	54,060
Depreciación	106,285	94,450	419,037	367,926
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	41,890	-	41,890	-
Utilidad de operación	131,570	152,663	694,425	533,770
Gastos extraordinarios, neto	38,647	11,671	71,619	34,457
Utilidad de operación ajustada	92,923	140,992	622,806	499,313
Ingresos no operativos	109	3,617	1,901	10,053
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	143,795	-	143,795	-
Resultado integral de financiamiento	(56,989)	38,756	(151,510)	(66,331)
Utilidad antes de impuestos	179,837	183,365	616,992	443,036
Impuestos	4,470	4,474	2,282	5,316
Utilidad neta integral consolidada	175,368	178,891	614,710	437,720

* Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018 y año 2018 comparado con el año 2017

(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2018</u>	<u>T4 2017</u>	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada	175,368	178,891	614,710	437,720
Ajustes para partidas que no generaron efectivo				
Impuestos	4,470	4,474	2,282	5,316
Costo por venta de activo fijo	14	(706)	14	(1,381)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	106,285	94,450	419,037	367,926
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	41,890	0	41,890	0
Depreciación	(142,903)	0	(142,903)	0
(Ingresos)/Gastos por intereses	46,490	(31,104)	135,511	69,377
Total	<u>231,613</u>	<u>246,005</u>	<u>1,070,540</u>	<u>878,958</u>
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	1,545	(2,960)	38,919	(78,153)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	(0)	(0)	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	13,578	62,387	20,497	200,491
Pagos anticipados	18,112	18,396	(20,489)	(6,873)
Otros activos	(6)	(576)	(483)	(717)
Aumento (disminución) en:			0	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(53,790)	(40,045)	56,701	111,434
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	(0)	0	0
Impuestos por pagar	7,455	354	5,588	(2,570)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	218,507	283,562	1,171,274	1,102,570
Actividades de inversión:				
Adquisición de negocios	0	0	(0)	0
Portafolio de desarrollo	(124,210)	(190,049)	(862,871)	(706,266)
Adquisición de otros activos	(56,308)	(89,896)	(267,092)	(216,233)
Propiedades de Inversión	(12,280)	0	(3,030,799)	0
Venta de activos	0	706	0	1,381
Intereses cobrados	16,551	84,397	110,031	121,827
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(176,247)	(194,842)	(4,050,732)	(799,290)
Actividades de Financiamiento				
Distribución a tenedores	(167,185)	(141,995)	(876,216)	(585,156)
Emisión de deuda	80,740	(24,237)	350,028	468,876
Intereses pagados y gastos financieros	(143,932)	(63,739)	(400,475)	(244,960)
Emisión de CBFIs	0	505,497	(127,699)	4,505,497
Recompra de CBFIs	(201,184)	0	(311,347)	0
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	0	16,612	0
Gastos de Emisión	0	(1,757)	17	(166,756)
Otros	(706)	0	(18,039)	(1,628)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(415,655)	273,769	(1,367,120)	3,975,873
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(373,395)	362,490	(4,246,578)	4,279,153
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	854,799	4,365,492	4,727,981	448,828
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	481,404	4,727,981	481,404	4,727,981



Invitación a la llamada de resultados del 4to trimestre de 2018:



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2018

México D.F. el 24 de enero de 2019 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del cuarto trimestre de 2018 y año completo 2018.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T18 contará con la participación y discusión de **Simón Galante**, CEO, **Eduardo López**, Director General, **Edouard Boudrant**, CFO, y **Guillermo Bravo**, CIO. El reporte de resultados será enviado al mercado el 26 de Febrero de 2019 después del cierre de mercado.

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

DETALLES DE LA CONFERENCIA

CONFERENCIA TELEFONICA	Miércoles 27 de febrero de 2019 1:00 p.m. hora de Nueva York 12:00 p.m. hora de Ciudad de México
NÚMERO INTERNACIONAL	Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8433
NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS	Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 877-407-0832
LIGA A LA LLAMADA	https://hd.choruscall.com/InComm/?callme=true&passcode=13675640&h=true&info=company&r=true&B=6

Una grabación de la conferencia telefónica estará disponible por un mes:
Para accederla fuera de Estados Unidos, marque +1 201-612-7415
Para accederla dentro de Estados Unidos, marque +1 877-660-6853
Conferencia ID#: 13687027

Para mayor información, comuníquese con:

Relaciones con Inversionistas Guillermo Bravo Tel: +52 (55) 5292 8050 E-mail: gbravo@fibrahotel.com	 @FibraHotel http://www.fibrahotel.com/	Torre Corporativo World Plaza Av. Santa Fe No. 481-Piso 7 Col. Cruz Manca CP 05349, Del. Cuajimalpa
---	--	---



Acerca de FibraHotel

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

Contacto relaciones con inversionistas

México D.F.

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: gbravo@fibrahotel.com