



FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros y la distribución del primer trimestre de 2019.

México D.F. al 22 de abril 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 primer trimestre de 2019. 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 1er trimestre de 2019

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2019 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 81 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,199**, representando un **incremento de 1.9%** contra el primer trimestre de 2018, la tasa de ocupación fue de **62.4%**, representando un **decremento de 71 puntos básicos** contra el primer trimestre de 2018 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$748**, representando un **incremento de 0.8%** contra el primer trimestre de 2018.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$4,839**, una tasa de ocupación de **84.3%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,077**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$68.7 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. \$1,227**, la tasa de ocupación fue **60.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$747**. Esta tarifa efectiva representa un **incremento de 0.9%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2018 **Ps. \$741** donde el Portafolio Total en operación de FibraHotel estaba compuesto por 82 hoteles.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$1,042 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre ascendió a **Ps. \$360 millones** con un margen de **34.5%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁴ del trimestre ascendió a **Ps. \$166 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$166 millones** equivalente a **21.08 centavos** por CBF⁵.
- Al 31 de marzo de 2019, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$654 millones**, y un endeudamiento de **Ps. \$3,886 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,231 millones**.
- Al 31 de marzo de 2019, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,950 millones**.

¹ Incluye los 74 hoteles estabilizados al 31/12/2018, más Fiesta Inn Buenavista, Fiesta Inn Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Puerto Vallarta, Fairfield Vallejo, Courtyard Tereo, Courtyard Vallejo, Fiesta Americana Hacienda Galindo y AC Veracruz, excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún.

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 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.

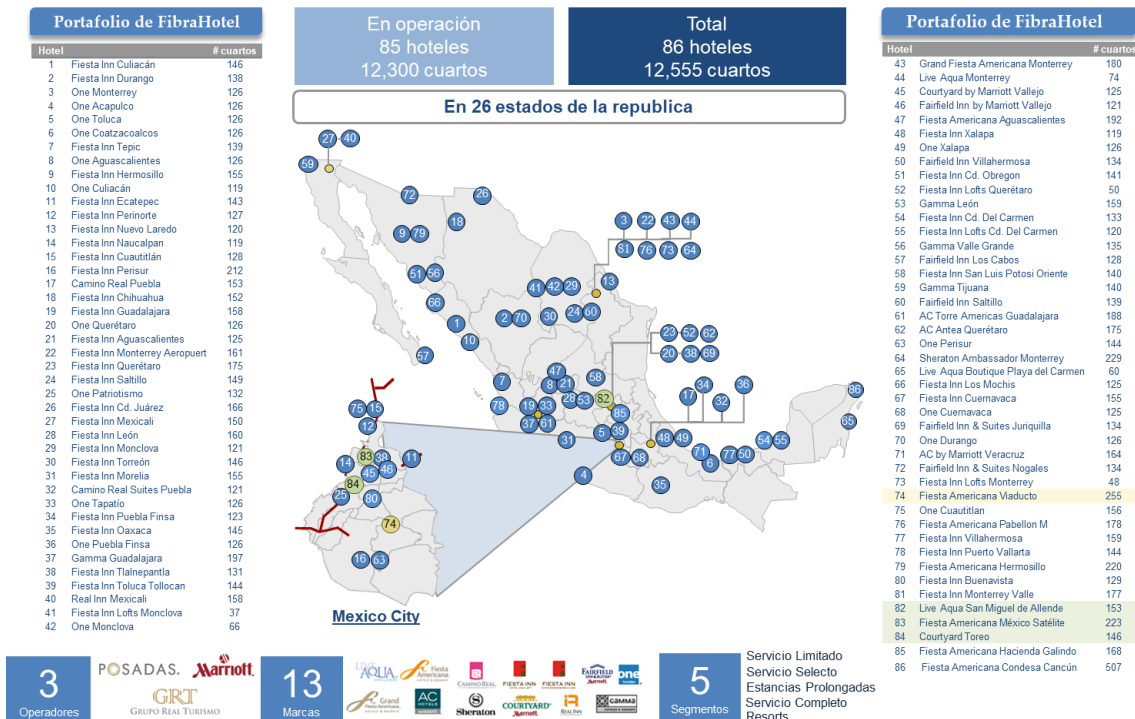
⁴ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

⁵ Calculado en base a 785,720,574 CBFs en circulación con derechos económicos al 22 de abril de 2019.



“El primer trimestre de 2019 continuamos operando en un entorno complicado debido menor demanda hotelera, tanto en el segmento de negocios como en el de playa. Para el portafolio de 81 hoteles comparables la Tarifa Efectiva en el trimestre tuvo un crecimiento año con año de 0.8% derivado de un incremento en tarifa de 1.9% y una baja en ocupación de 71 puntos básicos. Este crecimiento fue impactado por el desabasto de gasolina durante enero que redujo substancialmente los viajes de negocio en el centro del país y por un entorno complicado en Cancún debido a un menor arribo de grupos y viajeros de estados unidos los cuales fueron parcialmente substituidos por viajeros con mayor sensibilidad al precio. Cabe mencionar que aun ante el adverso entorno operativo los hoteles de nuestro portafolio continúan ganando mercado a sus competidores y estamos enfocados en control del gasto y en posibles mejoras operativas en los hoteles. La penetración de mercado promedio del portafolio en el primer trimestre de 2019 fue de 112% de su justa porción de mercado contra 105% durante 2018. El hotel Fiesta Americana Viaducto continúa su proceso de desarrollo en tiempo y forma y estimamos su apertura durante el año. Continuamos con una buena posición de balance con un LTV de 22% y anunciamos una distribución para el trimestre de 21.08 centavos por CBFÍ.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 22 de Abril de 2019



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



CBFIs a la fecha y Fondo de Recompra

Al 22 de abril de 2019 FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs durante 2019, y al 31 de marzo de 2019 no se ha usado el programa. Los CBFIs recomprados por el programa son resguardados en tesorería del Fideicomiso y dejan de contar con derechos económicos (distribución) y corporativos (voto) a partir del momento de su compra y hasta su cancelación. A la fecha tenemos 8'733,372 CBFIs en tesorería recomprados por el programa en 2018 que no han sido cancelados.

Portafolio de desarrollo

FibraHotel únicamente tiene el hotel Fiesta Americana Viaducto en proceso de desarrollo. El hotel representa una inversión total de Ps. \$650 millones de pesos del cual al 31 de marzo de 2019 habíamos invertido Ps. \$286 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 marzo de 2019 FibraHotel tiene invertido Ps. \$524 millones en desarrollos.

	Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Numero de cuartos en construcción	Inversion de FibraHotel (Ps. \$ millones)		
					Total	Invertido a marzo 31 2019	Remanente
1	Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	CDMX	Q4 2019	255	650	286	364
	Otros proyectos y reserva territorial	Varios				238	
	Total			255	650	524	364

- *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 de FibraHotel al 31 de marzo de 2019 – 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⁾	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

En Azul: Hoteles No Estabilizados

Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2019 – 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	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	Quintana Roo	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total		907			
Total de Habitaciones en Operación al 31 de Marzo de 2019		12,300			

⁽¹⁾ Incluye componente comercial

En Azul: Hoteles No Estabilizados

Información seleccionada trimestral

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)

	<u>T2 2018</u>	<u>T3 2018</u>	<u>T4 2018</u>	<u>T1 2019</u>	<u>T1 2019 LTM</u>
Ingresos totales	1,042,317	981,061	1,075,297	1,041,943	4,140,618
Ingresos - Hoteles administrados	953,368	919,253	1,004,448	929,214	3,806,284
% de los ingresos totales	91.5%	93.7%	93.4%	89.2%	91.9%
Contribución hotelera	379,169	319,830	361,277	359,948	1,420,223
Margen	36.4%	32.6%	33.6%	34.5%	34.3%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	290,221	258,022	290,429	247,219	1,085,889
Margen	30.4%	28.1%	28.9%	26.6%	28.5%
Net Operating Income ("NOI")	364,085	304,374	346,751	343,418	1,358,627
Margen	34.9%	31.0%	32.2%	33.0%	32.8%
EBITDA Ajustado	310,342	251,372	279,744	284,456	1,125,914
Margen	29.8%	25.6%	26.0%	27.3%	27.2%
Utilidad neta integral consolidada	175,830	88,145	175,368	96,441	535,784
Margen	16.9%	9.0%	16.3%	9.3%	12.9%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	281,114	194,996	196,359	215,783	888,252
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3473	0.2420	0.2499	0.2746	1.1137
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	234,947	167,300	206,461	166,122	774,831
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2902	0.2076	0.2628	0.2114	0.9720
Distribución	234,852	167,185	206,024	165,658	773,720
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.2901	0.2074	0.2622	0.2108	0.9706
Deuda Financiera	3,116,734	3,435,194	3,515,934	3,885,652	3,885,652
Deuda neta	2,159,462	2,580,395	3,034,530	3,231,248	3,231,248
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.0 x	2.3 x	2.6 x	2.9 x	2.9 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	18.4%	20.1%	20.6%	22.3%	22.3%

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

Resultados del primer trimestre de 2019

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,042 millones:

- Ps. \$761 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.0% de los ingresos).
- Ps. \$169 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.2% de los ingresos).
- Ps. \$113 millones de ingresos por arrendamiento. Estos ingresos provienen de (i) cuatro hoteles⁷, de los cuales Fiesta Americana Condesa Cancún represento Ps. \$68.7 millones y (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 10.8% de los ingresos.

Contra el primer trimestre del año 2018 los ingresos totales incrementaron un 3.3%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$682 millones:

- Ps. \$410 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (60.1% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$160 millones de gastos de habitaciones (23.4% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$113 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.5% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera es de Ps. \$359 millones, representando 34.5% 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	12,730,068	1,517,544	3,121,113	523,721	17,892,445
% del total	71.1%	8.5%	17.4%	2.9%	100.0%
Ingresos Totales	904,287	68,961	68,694	-	1,041,943
% de los ingresos totales	86.8%	6.6%	6.6%	n.a	100.0%
Contribución Total	271,018	20,236	68,694	-	359,948
Margen	30.0%	29.3%	100.0%	n.a	34.5%

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 marzo de 2019.

En total, Ps. \$247 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados (el margen fue de 26.6% contra 28.8% para el primer trimestre del año 2018 y Ps.

⁷ 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.



\$113 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos (margen del 100%).

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$193 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$117 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$38.0 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$18.9 millones;
- (iv) Gastos inmobiliarios de Ps. \$16.5 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 de Ps. \$2.1 millones (sin impacto en el flujo).

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$167 millones, representando 16.0% de los ingresos totales.

Contra el primer trimestre de 2018, la utilidad de operación decreció 21.6%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2019, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$4.1 millones.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$163 millones.

Contra el primer trimestre del año 2018, la utilidad de operación ajustada decreció 19.9%.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,231 millones y una deuda total de Ps. \$3,886 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$92.2 millones. En conformidad con las normas IFRS, los intereses relativos a la deuda asociada con los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el primer trimestre de 2019, FibraHotel ha capitalizado Ps. \$5.8 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 dejaran de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasara por el estado de resultados de FibraHotel en conformidad con las normas IFRS.

Durante el primer trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$69.7 millones), y se desglosa de la siguiente manera.



<i>Ps. Miles</i>	T1 2019	T1 2018	Var.
Ingresos por Interes	16,377	57,861	-72%
Gastos por Interes	(86,364)	(79,687)	8%
Cargos Bancarios	2,487	830	200%
Ganancia (Pérdida Cambiaria) Neta	2,762	(7,630)	-136%
Total	(69,712)	(30,285)	130%

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2019, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps. \$96.4 millones.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO⁸ de Ps. \$166 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$53.0 millones, así como ajustes para partidas que no generaron efectivo por Ps. \$2.1 millones (plan de incentivos a empleados con CBFIs).

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2018	T1 2019	Variación
Utilidad (pérdida) neta consolidada	175,366	96,441	-45.0%
(+) Depreciación	100,617	117,266	
(+) Partidas sin impacto en flujo de efectivo		2,076	
Flujo de Efectivo Operativo	275,983	215,783	-21.8%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(48,470)	(52,972)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	13,163	3,312	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	240,677	166,122	-31.0%

Los ajustes de resultados no operativos corresponden principalmente a las partidas extraordinarias relacionadas con los costos de transacción de las adquisiciones y desarrollos como impuestos, honorarios de notario y asesores, avalúos, entre otros. Las partidas sin impacto en flujo de efectivo es el plan de compensación de empleados con CBFIs

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2019:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$191 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. \$190 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$155 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por

⁸ El Flujo de Efectivo Operativo y el flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son métricas IFRS.



(Ps. \$133 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$38.2 millones) y iii) Ps. \$16.4 millones de intereses financieros.

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

- Fiesta Americana Via 515 por Ps. \$94.5 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos y otros proyectos por Ps. \$38.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$138 millones, principalmente relacionado con:
 - Las disposiciones de la tercera línea de crédito con Banorte por Ps. \$386 millones.
 - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2018 por (Ps. \$206 millones).
 - El pago de capital de la deuda por (Ps. \$12.8 millones),
 - El pago de intereses por (Ps. \$25.3 millones).
 - El plan de incentivos para empleados con CBFIs por Ps. \$2.1 millones
 - Otros por Ps. (\$2.5 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2019 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$654 millones contra Ps. \$481 millones al 31 de diciembre de 2018.
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,886 millones. Al 31 de diciembre de 2018, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,516 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,231 millones. Al 31 de diciembre de 2018 la posición de deuda era de Ps. \$3,035 millones.
- Ps. \$614 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>	<u>T1 2019</u>	<u>Comentario</u>
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	654,405	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	183,930	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	157,049	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	313,426	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	497,356	

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



<i>\$ millones</i>	T1 2019	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	550.4	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct/nov-27
BBVA Bancomer 1	291.5	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**	251.9	USD	LIBOR 91d + 180bps	jun-22
Sabadell (Revolvente)	210.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	jun-21
Banorte 3	386.1	MXN	TIIE 91d + 130bps***	jun-28

Posición de deuda total **3,885.7**

* En Julio de 2020 incrementa a 250bps

** Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$19.3201

*** En Junio de 2021 incrementa a 200bps y en Julio de 2024 a 250 bps

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

Años	Amortización	%
2019	200.7	5.2%
2020	288.2	7.4%
2021	586.3	15.1%
2022 y adelante	2,810.4	72.3%
Total	3,885.7	100.0%

Al 31 de marzo de 2019 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. Estos productos, con vencimientos de hasta cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA Bancomer 1	TIIE 28d	MXN	550.4	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	TIIE 28d	MXN	291.5	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	TIIE 91d	MXN	946.4	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA Bancomer 2	TIIE 28d	MXN	252.9	Cap		8.0%	
Banorte 2	TIIE 91d	MXN	996.4	Collar	7.3%	10.0%	
BBVA Bancomer 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%	



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$3,886 millones y con un total de activos de Ps. \$17,438 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 22.3%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAs indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

Al 31 de marzo de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.57x. 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. \$920 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$293 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$365
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$497 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$3.4 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,358 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$614 millones

Gastos de Capital

Al 31 de marzo de 2019, 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. \$157 millones contra Ps. \$127 millones al 31 de diciembre de 2018.

Durante el primer trimestre de 2019, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$23.0 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. \$50.0 millones se han invertido al 31 de marzo de 2019 (Ps. \$11.4 millones durante el primer trimestre de 2019).

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos y 8'733,372 CBFIs en tesorería adquiridos por el Fondo de Recompra a la fecha. El 7 de enero de 2019, FibraHotel canceló 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.

Distribución para el primer trimestre de 2019⁹

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 11 de abril de 2019 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$166 millones. Esta distribución equivale a 21.08 centavos (Ps. \$0.2108) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019. La distribución será pagada el 17 de mayo de 2019.

El pago de la distribución se desglosa como sigue¹⁰:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	Ps. \$	Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	0.0998	78.4
Retorno de Capital	0.1111	87.3
Total	0.2108	165.7

⁹ Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.

¹⁰ El monto de la distribución por CBFI se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos (794'453,946 – 8'733,372 = 785'720,574). Si cambia el número de CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.



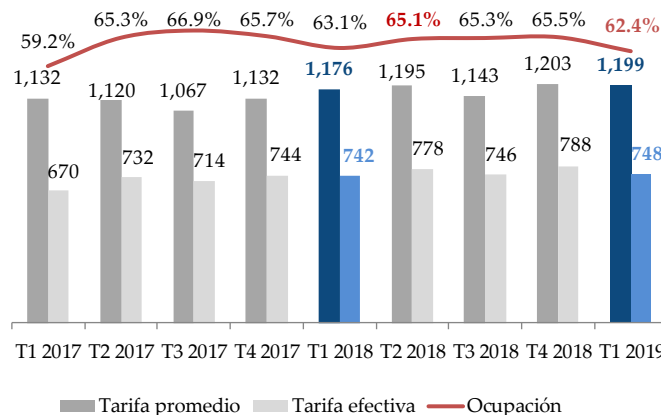
Bajo la ley mexicana, FibraHotel tiene la obligación de pagar al menos el 95% del su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs.

Gobierno Corporativo

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2017 al primer trimestre del año 2019 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 81 hoteles estabilizados del portafolio (excluyendo el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



No son totalmente comparables ya que se tienen hoteles distintos durante el periodo.

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

- Tasa de ocupación de 84.3%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,839
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,077

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el primer trimestre de 2019:

- Tasa de ocupación de 60.9%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,227
- Tarifa efectiva de Ps. \$747

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2019:



- Portafolio Estabilizado 2018: incluye 81 hoteles estabilizados en operación al 31 de marzo de 2019.

	Port. Estabilizado 2018 (81H)*				Port. Estabilizado 2018 (81H)*	
	T1 2019	T1 2018	T4 2018		2019 LTM	2018 LTM
Ocupación	62.4%	63.1%	65.5%	Ocupación	64.6%	65.3%
Tarifa Promedio	1,199	1,176	1,203	Tarifa Promedio	1,185	1,123
Tarifa Efectiva	748	742	788	Tarifa Efectiva	765	733

*Sin contar el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la tarifa efectiva:

- Entre el primer trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019 es de +0.8% para el portafolio estabilizado en 2018 (81 hoteles).

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2018 y 2019 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	1er trimestre 2018			1er trimestre 2019			1er trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	63.2%	\$ 935	\$ 591	61.7%	\$ 932	\$ 576	61.7%	\$ 932	\$ 576
Servicio Selecto	65.4%	\$ 1,128	\$ 738	63.3%	\$ 1,135	\$ 718	62.9%	\$ 1,143	\$ 719
Servicio Completo	57.2%	\$ 1,752	\$ 1,003	61.4%	\$ 1,826	\$ 1,121	54.8%	\$ 1,924	\$ 1,055
Estancia Prolongada	56.5%	\$ 1,010	\$ 570	55.8%	\$ 821	\$ 458	55.8%	\$ 821	\$ 458
Total	63.1%	\$ 1,176	\$ 742	62.4%	\$ 1,199	\$ 748	60.9%	\$ 1,227	\$ 747
Contra año anterior				(71 pb)	1.9%	0.8%			

* Son 81 hoteles estabilizados al 1er trimestre de 2019 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 región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2018 y 2019:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	1er trimestre 2018			1er trimestre 2019			1er trimestre 2019		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	67.2%	\$ 1,209	\$ 812	69.2%	\$ 1,263	\$ 874	64.9%	\$ 1,370	\$ 889
Noreste	65.7%	\$ 1,417	\$ 931	65.9%	\$ 1,512	\$ 996	65.9%	\$ 1,512	\$ 996
Noroeste	62.6%	\$ 1,094	\$ 685	62.3%	\$ 1,128	\$ 703	62.3%	\$ 1,128	\$ 703
Oeste	70.8%	\$ 1,186	\$ 839	61.1%	\$ 1,190	\$ 728	61.1%	\$ 1,190	\$ 728
Sur	54.3%	\$ 981	\$ 533	58.5%	\$ 943	\$ 552	58.5%	\$ 943	\$ 552
Zona Metropolitana	64.6%	\$ 1,201	\$ 776	58.0%	\$ 1,195	\$ 693	53.4%	\$ 1,257	\$ 672
Total	63.1%	\$ 1,176	\$ 742	62.4%	\$ 1,199	\$ 748	60.9%	\$ 1,227	\$ 747
Contra año anterior				(71 pb)	1.9%	0.8%			

* Son 81 hoteles estabilizados al 1er trimestre de 2019 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 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el primer trimestre de los años 2018 y 2019:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1er trimestre 2018			1er trimestre 2019			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
FACC*	88.0%	\$ 5,010	\$ 4,408	84.3%	\$ 4,839	\$ 4,077	(373 pb)	(3.4%)	(7.5%)

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

¹¹ Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. Zona Metropolitana corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).



La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (85 hoteles) al 31 de marzo de 2019 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				REGION				
	Hoteles		Cuartos		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 2019	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
				Cuartos Ps. \$ Millones		
Trimestre 1	1,025,190	624,284	60.9%	\$ 761	\$ 1,218	\$ 742
Trimestre 2	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	1,025,190	624,284	60.9%	\$ 761	\$ 1,218	\$ 742



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: hoteles y cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo											% de cuartos		
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019			
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017							129	129	129	129	129	129	129	1.0%
3 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen	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	166	1.3%
5 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	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	152	1.2%
7 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	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	146	1.2%
9 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	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	143	1.2%
11 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	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	155	1.3%
13 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	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	150	1.2%
15 * Fiesta Inn Morelia	01/03/2013		155	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	125	1.0%
17 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	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	161	1.3%
19 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016						177	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	119	1.0%
21 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	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	145	1.2%
23 * Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	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	123	1.0%
25 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	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	175	1.4%
27 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	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	140	1.1%
29 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	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	131	1.1%
31 * Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	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	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	119	1.0%
35 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	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	135	1.1%
37 * Gamma Guadalajara Centro	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
38 * Gamma León	22/05/2014			159	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	140	1.1%
40 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
41 * Courtyard Tere	01/02/2017							146	146	146	146	146	146	146	1.2%
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,784	5,930	5,930	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	126	1.0%
43 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	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	126	1.0%
45 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	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	156	1.3%
47 * One Durango	29/02/2016					126	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	119	1.0%
49 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	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	126	1.0%
51 * One Monclova	01/11/2014			66	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	126	1.0%
53 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	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	126	1.0%
55 * One Toluca	01/12/2012	126	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	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	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	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	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	2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019			
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	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	220	1.8%
66 * Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017						168	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	178	1.4%
68 * Fiesta Americana Satélite	24/09/2018									223	223	223	223	223	1.8%
69 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	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	72	0.6%
71 * Live Aqua San Miguel de Allende	11/09/2018										153	153	153	153	1.2%
72 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	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	229	1.9%
74 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	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	188	1.5%
76 * AC by Marriott Veracruz	13/11/2017						164	164	164	164	164	164	164	164	1.3%
Subtotal		153	153	574	574	1,589	1,921	1,921	1,919	2,142	2,295	2,295	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	121	1.0%
78 * Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	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	37	0.3%
80 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	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	50	0.4%
Subtotal		-	-	208	328	376	376	376	376	376	376	376	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	128	1.0%
83 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	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	507	507	4.1%
85 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	0.5%
Subtotal		340	340	400	400	400	400	907	907	907	907	907	907	907	7.4%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	11,273	11,926	11,924	12,147	12,300	12,300	12,300	100.0%	
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	81	83	83	84	85	85	85		
DESARROLLO															
APERTURA															
86 * Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	2019				269	255	255	255	255	255	255	255	255	255	2.1%
Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	1,346	543	542	542	542	153				
DESARROLLO TOTAL		489	899	1,883	2,466	1,601	798	797	797	408	255	255	255	255	2.1%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL		2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,071	12,723	12,721	12,555	12,555	12,555	12,555		
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	84	84	85	86	86	86		
Número de hoteles /cuartos al final del periodo															
													% de cuartos		
													HOTELES EN OPERACIÓN	98.0%	
													HOTELES EN DESARROLLO	2.0%	

* 2019 Portafolio Estabilizado (81 hoteles en operación - estabilizados)



BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(cifras en miles de pesos)

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	654,405	481,404
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	370,063	281,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Pagos anticipados	80,548	43,988
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	3,393	3,393
Total del activo circulante	1,108,410	810,703
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,766,073	11,819,715
Propiedades de Inversion*	3,961,536	3,948,227
Propiedades en desarrollo	523,721	423,299
Instrumentos derivados	68,386	99,969
Depositos en garantía	3,493	3,579
Impuestos a la utilidad diferidos	6,587	2,981
Total del activo no circulante	16,329,797	16,297,770
Total del Activo	17,438,207	17,108,473
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	414,536	413,525
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	508,652	487,612
Impuestos por pagar	22,004	12,504
Otros	71,929	3,363
Total del pasivo circulante	1,017,121	917,005
Deuda a largo plazo	3,471,117	3,102,409
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,934,697	12,140,722
Resultados acumulados	1,015,272	948,338
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,949,969	13,089,059
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,438,207	17,108,473

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



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 comparado con el primer trimestre del año 2018
(cifras en miles de pesos)

	T1 2019	T1 2018
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	760,602	715,729
Alimentos y bebidas	168,905	159,990
Arrendamiento	112,714	129,358
Otros ingresos	(278)	3,500
Ingresos totales	1,041,943	1,008,577
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	159,717	144,898
Costos y gastos de alimentos y bebidas	112,736	101,647
Costos y gastos administrativos	409,542	379,198
Total costos y gastos generales	681,995	625,743
Contribución hotelera	359,948	382,834
Gastos inmobiliarios	16,529	14,631
Comisión de Asesoría	37,953	38,010
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	-
Gastos administrativos de FibraHotel	18,932	16,300
Depreciación	117,266	100,617
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	167,191	213,276
Gastos extraordinarios, neto	4,137	9,697
Utilidad de operación ajustada	163,054	203,579
Ingresos no operativos	-	450
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(69,712)	(30,285)
Utilidad antes de impuestos	93,341	173,744
Impuestos	(3,099)	(1,622)
Utilidad neta integral consolidada	96,441	175,366

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 comparado con el primer trimestre del año 2018

(cifras en miles de pesos)

	T1 2019	T1 2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	96,441	175,366
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(3,099)	(1,622)
Costo por venta de activo fijo	0	0
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	0	0
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	0	0
Depreciación	117,266	100,617
(Ingresos)/Gastos por intereses	72,474	22,699
Total	<u>283,081</u>	<u>297,061</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(88,145)	(16,283)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	0	(257,886)
Pagos anticipados	(36,561)	(29,220)
Otros activos	86	(217)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	22,748	125,737
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0
Impuestos por pagar	8,993	1,126
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	190,203	120,318
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	0	0
Portafolio de desarrollo	(133,317)	(239,868)
Adquisición de otros activos	(24,917)	(60,104)
Propiedades de Inversión	(13,309)	(2,988,640)
Venta de activos	0	0
Intereses cobrados	16,377	57,817
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(155,166)	(3,230,795)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(206,024)	(233,587)
Emisión de deuda	369,718	(24,469)
Intereses pagados y gastos financieros	(25,319)	(108,490)
Emisión de CBFIs	0	0
Recompra de CBFIs	0	(127,699)
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	0
Gastos de Emisión	0	17
Otros	(2,487)	0
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	137,964	(494,228)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	173,001	(3,604,705)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	481,404	4,727,981
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	654,405	1,123,276



Invitación a la llamada de resultados del 1er trimestre de 2019:



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

México D.F. el 5 de abril 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 primer trimestre de 2019.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T19 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 22 de abril 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	Martes 23 de abril 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#: 13689489

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