

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	10,004,867	10,091,863
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	2,500,574	5,103,285
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	2,091,671	4,787,793
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	168,931	106,396
11030010	CLIENTES	168,931	106,396
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	236,923	207,135
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	236,923	207,135
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	3,049	1,961
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	3,049	1,961
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	7,504,293	4,988,578
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	7,498,644	4,985,480
12030010	INMUEBLES	7,008,511	4,857,914
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-283,437	-123,308
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	773,570	250,874
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	1,654	905
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	1,654	905
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	3,995	2,193
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	0	0
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	0	0
20000000	PASIVOS TOTALES	237,878	160,574
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	237,878	160,574
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	137,288	94,550
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	3,998	3,414
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	3,998	3,414
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	96,592	62,610

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	631	321
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	54,857	52,512
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	41,104	9,777
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	0	0
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	0	0
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	0
30000000	CAPITAL CONTABLE	9,766,989	9,931,289
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	9,766,989	9,931,289
30030000	CAPITAL SOCIAL	15	15
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	9,495,312	9,846,429
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	271,662	84,845
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	17,959	-77,908
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	253,703	162,753
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	0	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	499,401,766	499,401,766
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**
DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,530,827	446,569	1,032,481	318,573
40010010	SERVICIOS	1,451,688	426,993	923,364	279,907
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	68,801	17,532	88,433	25,716
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	10,338	2,044	20,684	12,950
40020000	COSTO DE VENTAS	1,006,053	292,860	655,003	201,794
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	524,774	153,709	377,478	116,779
40030000	GASTOS GENERALES	404,917	121,135	337,769	71,724
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	119,857	32,574	39,709	45,055
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	12,209	23	6,960	-10,780
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	132,066	32,597	46,669	34,275
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	124,379	22,784	119,126	40,877
40070010	INTERESES GANADOS	120,807	19,165	119,126	40,877
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	3,572	3,619	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	0	0	964	284
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	0	0	0	0
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	964	68
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	216
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	124,379	22,784	118,162	40,593
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	256,445	55,381	164,831	74,868
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,742	1,780	2,078	720
40120010	IMPUESTO CAUSADO	4,545	436	4,150	247
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-1,803	1,344	-2,072	473
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	253,703	53,601	162,753	74,148
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	253,703	53,601	162,753	74,148
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	253,703	53,601	162,753	74,148
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.51	0.11	0.40	0.15
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.50	0.11	0.39	0.15

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(NETOS DE IMPUESTOS)**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
4020000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	253,703	53,601	162,753	74,148
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	253,703	53,601	162,753	74,148
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	253,703	53,601	162,753	74,148

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	162,930	48,664	120,041	33,809

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**
DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,530,827	1,032,481
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	132,066	46,669
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	253,703	162,753
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	253,703	162,753
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	162,930	120,401

(*) DEFINIRA CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FIHO

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	15	0	0	0	5,374,140	0	10,373	0	5,384,528	0	5,384,528
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	-163,201	0	-88,281	0	-251,482	0	-251,482
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	4,635,490	0	0	0	4,635,490	0	4,635,490
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	162,753	0	162,753	0	162,753
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	15	0	0	0	9,846,429	0	84,845	0	9,931,289	0	9,931,289
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	15	0	0	0	9,846,429	0	84,845	0	9,931,289	0	9,931,289
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	-351,117	0	-66,886	0	-418,003	0	-418,003
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	253,703	0	253,703	0	253,703
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	15	0	0	0	9,495,312	0	271,662	0	9,766,989	0	9,766,989

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	256,445	164,831
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	-598	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	-598	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	57,425	1,783
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	162,930	120,041
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	16,042	868
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-121,547	-119,126
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0	0
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	0	0
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	313,272	166,614
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-19,635	153,925
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-62,250	-84,732
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	0	0
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-30,744	112,019
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	42,565	130,153
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	34,156	635
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-3,362	-4,150
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	293,637	320,539
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2,570,590	-2,794,529
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-265,880	-253,108
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1,380	377
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	-1,764,318	-2,533,386
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	121,547	119,126
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-663,319	-127,538
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-419,169	4,384,008
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-418,002	-251,482
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	0	0
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-1,167	4,635,490

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-2,696,122	1,910,018
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	4,787,793	2,877,775
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2,091,671	4,787,793

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIBRAHOTEL ("FIBRAHOTEL"), LA PRIMERA FIBRA ESPECIALIZADA EN HOTELES EN MÉXICO, ANUNCIA SUS RESULTADOS FINANCIEROS Y LA DISTRIBUCIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014.

MÉXICO D.F. A 19 DE FEBRERO DE 2015 --- FIBRAHOTEL (BMV: FIHO 12), EL PRIMER FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES ESPECIALIZADO EN HOTELES URBANOS EN MÉXICO, ANUNCIA SUS RESULTADOS Y LA DISTRIBUCIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014. EXCEPTO CUANDO SE MENCIONA, TODAS LAS CIFRAS EN EL REPORTE FUERON PREPARADAS DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERNACIONALES ("IFRS"), EXPRESADAS EN PESOS MEXICANOS NOMINALES.

INFORMACIÓN SELECCIONADA DEL 4TO TRIMESTRE DE 2014

- FIBRAHOTEL CERRÓ EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 CON 70 HOTELES Y 9,539 CUARTOS, INCLUYENDO 56 HOTELES EN OPERACIÓN (7,656 CUARTOS), 13 HOTELES EN DESARROLLO (1,741 CUARTOS) Y UN HOTEL EN REPOSICIONAMIENTO (142 CUARTOS).
- FIBRAHOTEL TUVO UN TRIMESTRE MUY ACTIVO EN ADQUISICIONES, CON EL CIERRE DE NUEVE HOTELES CON 1,332 CUARTOS, INCREMENTANDO NUESTRO PORTAFOLIO EN 16% POR NÚMERO DE CUARTOS. DE ESTAS ADQUISICIONES, CUATRO HOTELES SE ENCONTRABAN EN OPERACIÓN A FINAL DEL TRIMESTRE, EL SHERATON AMBASSADOR MONTERREY, EL CACAO PLAYA DEL CARMEN, EL ONE CUERNAVACA Y EL FIESTA INN CUERNAVACA, AGREGANDO 569 CUARTOS EN OPERACIÓN. ADICIONALMENTE, FIBRAHOTEL CONCRETÓ LA ADQUISICIÓN DE CINCO HOTELES EN DISTINTAS ETAPAS DE DESARROLLO, EL ONE PERISUR, EL COURTYARD TOREO, EL AC BY MARRIOTT GUADALAJARA, TORRE AMERICAS 1500, EL AC BY MARRIOTT ANTÉA QUERÉTARO Y EL FIESTA INN LOS MOCHIS, AGREGANDO 763 CUARTOS EN DESARROLLO.
- DURANTE EL TRIMESTRE, SE ABRIERON TRES HOTELES DEL PORTAFOLIO DE DESARROLLO, EL FIESTA INN LOFTS MONCLOVA, EL ONE MONCLOVA Y EL FIESTA INN LOFTS QUERÉTARO, AGREGANDO 153 CUARTOS EN OPERACIÓN. LOS TRES PROYECTOS FUERON DESARROLLADOS EN TIEMPO Y EN LÍNEA O DEBAJO DE PRESUPUESTO.
- CON BASE EN UN PERÍMETRO DE PROPIEDADES COMPARABLES DE 43 HOTELES, LA TARIFA PROMEDIO SE UBICÓ EN PS. \$905, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 4.1% CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, LA TASA DE OCUPACIÓN FUE DE 66.9%, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 2.9PP CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 Y LA TARIFA EFECTIVA SE UBICÓ EN PS. \$605, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 8.8% CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013.
- CON BASE EN EL PORTAFOLIO INICIAL 2014 DE 40 HOTELES, LA TARIFA PROMEDIO SE UBICÓ EN PS. \$897, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 3.2% CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, LA TASA DE OCUPACIÓN FUE DE 67.4%, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 2.6PP CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 Y LA TARIFA EFECTIVA SE UBICÓ EN PS. \$605, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 7.5% CONTRA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013.
- CON BASE EN EL PORTAFOLIO TOTAL DE FIBRAHOTEL (56 HOTELES), LA TARIFA PROMEDIO SE UBICÓ EN PS. \$907, LA TASA DE OCUPACIÓN FUE DE 63.3% Y LA TARIFA EFECTIVA SE UBICÓ EN PS. \$574.
- LOS INGRESOS TOTALES DEL TRIMESTRE ASCENDIERON A PS. \$446.6 MILLONES.
- LA CONTRIBUCIÓN DEL TRIMESTRE HOTELERA ASCENDIÓ A PS. \$153.7 MILLONES.
- EL FLUJO DE OPERACIÓN AJUSTADO ("AFFO") DEL TRIMESTRE ASCENDIÓ A PS. \$113.8 MILLONES.
- FIBRAHOTEL PAGARÁ UNA DISTRIBUCIÓN DE PS. \$111.2 MILLONES, EQUIVALENTE A 22.50 CENTAVOS (PS. \$0.2250) POR CBFÍ.
- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, FIBRAHOTEL TENÍA UNA POSICIÓN DE EFECTIVO DE PS. \$2,092 MILLONES, APROXIMADAMENTE PS. \$2,325 MILLONES INCLUYENDO EL ACREDITAMIENTO DEL IVA.
- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL PATRIMONIO TOTAL ASCIENDE A PS. \$9,767 MILLONES.

"EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 FUE MUY POSITIVO PARA FIBRAHOTEL, TANTO OPERATIVAMENTE CON UN CRECIMIENTO EN REVPAR DE 8.8% AÑO CON AÑO, COMO EN ADQUISICIONES CON VARIAS TRANSACCIONES CERRADAS QUE INCREMENTARON NUESTROS CUARTOS 16% CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR. DESDE EL PUNTO DE VISTA INORGÁNICO, DURANTE EL TRIMESTRE ADQUIRIMOS 9 HOTELES CON 1,332 CUARTOS, CON TRANSACCIONES CLAVE INCLUYENDO EL SHERATON MONTERREY, EL CACAO

PLAYA DEL CARMEN Y EL FIESTA INN CUERNAVACA. ADICIONALMENTE, EN EL TRIMESTRE ANUNCIAMOS EL ACUERDO DE UNA ALIANZA CON STARWOOD PARA CRECER LOS HOTELES DE FIHO CON SUS MARCAS EN MEXICO Y SE ABRIERON TRES HOTELES DE NUESTRO PORTAFOLIO DE DESARROLLO EN TIEMPO Y PRESUPUESTO. DESDE EL PUNTO DE VISTA OPERATIVO, NUESTRO EL CRECIMIENTO EN REVPAR AÑO CON AÑO SE DERIVÓ TANTO DE CRECIMIENTO EN TARIFA DE 4.1%, COMO DE OCUPACIÓN 2.9PP, LLEGANDO A REVPAR SUPERIOR A LOS 600 PESOS. ADICIONALMENTE CONTINUAMOS NUESTRO ENFOQUE EN MEJORAR LA RENTABILIDAD AL INCREMENTAR MÁRGENES DE CONTRIBUCIÓN HOTELERA EN 100BPS Y EBITDA 120BPS CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR. POR TODO ESTO, ANUNCIAMOS UNA DISTRIBUCIÓN PARA EL TRIMESTRE DE 22.50 CENTAVOS POR CBFÍ, AUN CUANDO CONTINUAMOS TENIENDO CON UN PORCENTAJE IMPORTANTE DE NUESTRO PATRIMONIO EN HOTELES EN DESARROLLO Y EN EFECTIVO", COMENTÓ SIMÓN GALANTE, DIRECTOR GENERAL DE FIBRAHOTEL.

PORTAFOLIO DE DESARROLLO

A LA FECHA TENEMOS 14 HOTELES EN DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO, UN HOTEL EN REPOSICIONAMIENTO Y UN HOTEL EN EXPANSIÓN:

- FAIRFIELD INN & SUITES SALTILLO (REPOSICIONAMIENTO COMPLETO DE MICROTTEL): EL HOTEL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE REMODELACIÓN, REPOSICIONAMIENTO Y EXPANSIÓN BAJO UNA NUEVA MARCA. EL HOTEL VA A ABRIR EN ETAPAS: (I) LA REMODELACIÓN DE 103 CUARTOS Y EXPANSIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS SE ENCUENTRA EN ETAPAS FINALES Y SERÁ TERMINADA EL 31 DE MARZO DE 2015; (II) LA EXPANSIÓN DE 39 CUARTOS ESTÁ EN PROCESO DE PROYECTO Y SERÁ TERMINADA EN JULIO 2015.
 - FAIRFIELD INN & SUITES VILLAHERMOSA: EL FAIRFIELD INN & SUITES DE 134 CUARTOS DE SERVICIOS LIMITADOS SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y SE ENCUENTRA DENTRO DE LA PLAZA SENDERO VILLAHERMOSA. EL PROYECTO TERMINÓ LA ETAPA DE CIMENTACIÓN Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE ESTRUCTURA (PRIMERA LOSA COLADA). ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2015.
 - CIUDAD DEL CARMEN (COURTYARD Y FIESTA INN LOFTS): LOS HOTELES COURTYARD BY MARRIOTT DE 130 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS Y FIESTA INN LOFTS DE 124 CUARTOS DE ESTANCIAS PROLONGADAS SERÁN OPERADOS POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y GRUPO POSADAS RESPECTIVAMENTE. EL PROYECTO TERMINÓ CIMENTACIÓN, SE ESTÁ TERMINANDO LA ESTRUCTURA, Y ESTÁ INICIANDO ALBAÑILERÍA Y FACHADAS (SE TERMINÓ LA ESTRUCTURA DEL COURTYARD Y 5 DE 6 LOSAS DEL FIESTA INN LOFTS). ESTIMAMOS LA APERTURA DE LOS HOTELES DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2015.
 - ONE PERISUR: EL ONE DE 144 CUARTOS DE SERVICIOS-LIMITADOS SERÁ OPERADO POR GRUPO POSADAS Y SE ENCUENTRA JUNTO AL FIESTA INN PERISUR. EL PROYECTO TERMINÓ CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA, Y SE ENCUENTRA EN ALBAÑILERÍA Y FACHADAS. ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2015.
 - FAIRFIELD INN & SUITES JURIQUILLA: EL FAIRFIELD INN & SUITES DE 134 CUARTOS DE SERVICIOS LIMITADOS SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y SE ENCUENTRA DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL UPTOWN JURIQUILLA, EN QUERÉTARO. EL PROYECTO ESTÁ TERMINANDO CIMENTACIÓN Y PILAS E INICIANDO ESTRUCTURA. ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2015.
 - AC TORRE AMERICAS 1500 GUADALAJARA: EL AC BY MARRIOTT DE 189 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y SE ENCUENTRA DENTRO DEL PROYECTO DE USOS MIXTOS TORRE AMERICAS 1500. EL PROYECTO SE ENCUENTRA TERMINANDO LA ESTRUCTURA DEL HOTEL E INICIANDO LOS PROCESOS DE ALBAÑILERÍAS Y FACHADAS (EL RESTO DEL PROYECTO CONTINUA EN ESTRUCTURA). ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL A FINALES DE 2015.
 - AC ANTEA QUERETARO: EL AC BY MARRIOTT DE 175 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y SE ENCUENTRA JUNTO AL CENTRO COMERCIAL ANTEA EN QUERÉTARO. EL PROYECTO ESTÁ TERMINANDO EXCAVACIONES E INICIANDO CIMENTACIÓN Y PILAS. ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL A FINALES DE 2015.
 - TREBOL MONTERREY (FIESTA AMERICANA GRAND Y AQUA): LOS HOTELES FIESTA AMERICANA GRAND DE 180 CUARTOS DE SERVICIOS COMPLETOS Y LIVE AQUA DE 46 CUARTOS DE SERVICIOS COMPLETOS SERÁN OPERADOS POR GRUPO POSADAS Y SE ENCUENTRAN EN UN MISMO EDIFICIO DENTRO DEL PROYECTO DE USOS MIXTOS TREBOL MONTERREY. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN ESTRUCTURA CON 19 LOSAS SOBRE NIVEL DE TIERRA DEL HOTEL TERMINADOS Y EN ALBAÑILERÍA Y FACHADAS. ESTIMAMOS
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

QUE AMBOS HOTELES Y ABRIRÁN EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2015.

- COURTYARD TOREO: EL COURTYARD DE 130 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y SE ENCUENTRA EN LA CIUDAD DE MEXICO SOBRE LA LATERAL DEL PERIFÉRICO DE NORTE A SUR, ANTES DEL DISTRIBUIDOR VIAL RIO SAN JOAQUÍN. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE DEMOLICIONES Y EN ESPERA DE PERMISOS Y LICENCIAS. ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2015 O EL PRIMERO DE 2016.

- VIA VALLEJO (COURTYARD Y FAIRFIELD INN & SUITES VALLEJO): LOS HOTELES COURTYARD DE 121 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS Y FAIRFIELD INN & SUITES DE 125 CUARTOS DE SERVICIOS LIMITADOS SERÁN OPERADOS POR MARRIOTT INTERNATIONAL, Y SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PROYECTO DE USOS MIXTOS VIA VALLEJO. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA DEL CENTRO COMERCIAL. ESTIMAMOS LA APERTURA DE LOS HOTELES DURANTE LA PRIMERA MITAD DE 2016.

- FIESTA INN LOS MOCHIS: EL FIESTA INN DE 125 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS SERÁ OPERADO POR GRUPO POSADAS Y SE ENCUENTRA DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL PASEO LOS MOCHIS. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE PERMISOS Y LICENCIAS. ESTIMAMOS LA APERTURA DEL HOTEL DURANTE LA PRIMERA MITAD DEL 2016.

- HOTEL EN TOLUCA TOLLOCAN: EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO ADYACENTE AL HOTEL FIESTA INN TOLUCA TOLLOCAN. SE ESTÁ DEFINIENDO EL PROYECTO ENTRE UN HOTEL DE ESTANCIAS PROLONGADAS Y/O UN HOTEL DE SERVICIOS LIMITADOS Y SE CONTINÚA EVALUANDO LA SITUACIÓN DE MERCADO SIN TENER UNA FECHA DE DESARROLLO DEFINIDA.

ACUERDO CON STARWOOD

EL 18 DE NOVIEMBRE DEL 2014 FIBRAHOTEL Y STARWOOD HOTELS & RESORTS WORLDWIDE ANUNCIARON UNA ASOCIACIÓN ESTRATÉGICA PARA, EN ADICIÓN AL HOTEL SHERATON AMBASSADOR MONTERREY, AMPLIAR EN EL FUTURO EL NÚMERO DE HOTELES DE FIBRAHOTEL QUE SEAN OPERADOS POR STARWOOD BAJO SU GAMA DE MARCAS EN MÉXICO.

CONTRATACIÓN DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO ADICIONAL

EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2014, FIBRAHOTEL FIRMÓ UN CONTRATO PARA UNA SEGUNDA LÍNEA DE CRÉDITO DE PS. \$1,000 MILLONES CON UNA DE LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES FINANCIERAS MEXICANAS. ESA LÍNEA DE CRÉDITO TIENE UN PERIODO DE DISPOSICIÓN DE 24 MESES, UNA VIGENCIA DE 10 AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO DISPOSICIÓN, UN PERIODO DE 24 MESES DE GRACIA PARA EL PAGO DE CAPITAL DESPUÉS DE LA PRIMERA DISPOSICIÓN Y SIN COSTOS POR PAGO ANTICIPADO. ESTE CRÉDITO SERÁ DESTINADO A LA ADQUISICIÓN Y AL DESARROLLO DE ACTIVOS HOTELEROS. LA CONTRATACIÓN DE ESTA LÍNEA DE CRÉDITO, JUNTO CON LA OTRA LÍNEA DISPONIBLE (PS. \$1,000 MILLONES) NOS DA FLEXIBILIDAD PARA PODER LLEVAR A CABO NUESTROS PLANES DE CRECIMIENTO MANTENIENDO UNA POLÍTICA DE APALANCAMIENTO MUY CONSERVADORA.

EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014

EL 12 DE FEBRERO DE 2015, FIBRAHOTEL ANUNCIO EL DESARROLLO DE UN FAIRFIELD INN & SUITES DE 134 CUARTOS DE SERVICIOS LIMITADOS DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL UPTOWN JURQUILLA EN QUERÉTARO. LA INVERSIÓN ESTIMADA EN EL HOTEL ES DE PS. \$110 MILLONES, Y SE ESPERA SU APERTURA DURANTE EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2015.

PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 - HOTELES EN OPERACIÓN

INFORMACIÓN SELECCIONADA TRIMESTRAL

• LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS PARA LOS ÚLTIMOS TRIMESTRES :

RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2014

FIBRAHOTEL INICIÓ EL TRIMESTRE CON 49 HOTELES EN OPERACIÓN Y LO CERRÓ CON 56 HOTELES EN OPERACIÓN GRACIAS A LA ADQUISICIÓN DE CUATRO HOTELES Y A LA APERTURA DE TRES HOTELES DEL PORTAFOLIO DE DESARROLLO. CABE MENCIONAR QUE DURANTE EL TRIMESTRE, LA CONTRIBUCIÓN A RESULTADOS DE LOS HOTELES GAMMA Y DEL FAIRFIELD INN LOS CABOS FUE LIMITADA DEBIDO AL REPOSICIONAMIENTO DE LOS HOTELES GAMMA Y AL HURACÁN ODILE QUE AFECTO LA ZONA DE LOS CABOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

INGRESOS TOTALES

DURANTE ESTE PERIODO, LOS INGRESOS TOTALES DE FIBRAHOTEL FUERON PS. \$446.6 MILLONES:

- PS. \$338.9 MILLONES DE INGRESOS POR RENTA DE HABITACIONES (75.9% DE LOS INGRESOS TOTALES).
- PS. \$88.1 MILLONES DE INGRESOS POR ALIMENTOS Y BEBIDAS (19.7% DE LOS INGRESOS TOTALES).
- PS. \$17.5 MILLONES DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE (I) CUATRO HOTELES Y (II) LOCALES COMERCIALES (EN CONJUNTO, 3.9% DE LOS INGRESOS TOTALES).
- PS. \$2.0 MILLONES (0.5% DE LOS INGRESOS TOTALES) DE OTROS INGRESOS.

COSTOS Y GASTOS GENERALES TOTALES

DURANTE ESTE PERIODO, LOS COSTOS Y GASTOS GENERALES TOTALES DE FIBRAHOTEL FUERON PS. \$292.9 MILLONES:

- PS. \$183.4 MILLONES DE COSTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS INCLUYENDO EL PAGO POR LA GESTIÓN HOTELERA (62.6% DE LOS COSTOS Y GASTOS GENERALES TOTALES).
- PS. \$59.6 MILLONES DE GASTOS DE HABITACIONES (20.3% DE LOS COSTOS Y GASTOS GENERALES TOTALES).
- PS. \$49.9 MILLONES DE COSTOS Y GASTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS (17.0% DE LOS COSTOS Y GASTOS GENERALES TOTALES).

CONTRIBUCIÓN HOTELERA

LA CONTRIBUCIÓN HOTELERA ASCENDIÓ A PS. \$153.7 MILLONES, REPRESENTANDO 34.4% DE LOS INGRESOS TOTALES:

- PS. \$135.1 MILLONES CORRESPONDIERON A LOS HOTELES ADMINISTRADOS (MARGEN DE 31.6%).
- PS. \$17.3 MILLONES CORRESPONDIERON A LOS HOTELES EN ARRENDAMIENTO Y LOCALES COMERCIALES (MARGEN DEL 98.6%).
- PS. \$1.0 MILLONES CORRESPONDIERON A OTROS INGRESOS (MARGEN DEL 100%).

UTILIDAD DE OPERACIÓN

LOS OTROS GASTOS OPERATIVOS DE PS. \$87.5 MILLONES SE COMPONEN PRINCIPALMENTE DE: (I) GASTOS INMOBILIARIOS DE PS. \$6.1 MILLONES; (II) GASTOS ADMINISTRATIVOS DE PS. \$7.0 MILLONES; (III) LA COMISIÓN POR ASESORÍA DE PS. \$25.7 MILLONES; Y (IV) LA DEPRECIACIÓN DEL PERIODO DE PS. \$48.7 MILLONES.

LA UTILIDAD DE OPERACIÓN DEL PERIODO ASCENDIÓ A PS. \$66.2 MILLONES, REPRESENTANDO 14.8% DE LOS INGRESOS TOTALES.

UTILIDAD DE OPERACIÓN AJUSTADA

DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE, FIBRAHOTEL TUVO GASTOS NO OPERATIVOS POR PS. \$33.7 MILLONES, ESOS GASTOS CORRESPONDEN PRINCIPALMENTE A GASTOS RELACIONADOS CON LAS ADQUISICIONES Y DESARROLLO DE HOTELES INCLUYENDO IMPUESTOS DE TRANSACCIONES, GASTOS NOTARIALES, AVALÚOS Y AUDITORÍAS TÉCNICAS, ENTRE OTROS.

LA UTILIDAD DE OPERACIÓN AJUSTADA ASCENDIÓ A PS. \$32.6 MILLONES.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

FIBRAHOTEL CERRÓ EL TRIMESTRE CON UNA POSICIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO DE PS. \$2,092 MILLONES Y CON INTERESES GENERADOS DURANTE EL PERIODO DE PS. \$19.4 MILLONES. CONFORME A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, EL EFECTIVO ESTÁ TOTALMENTE INVERTIDO EN INSTRUMENTOS DE DEUDA EMITIDOS POR EL GOBIERNO FEDERAL MEXICANO. DURANTE EL PERIODO, FIBRAHOTEL GENERÓ UNA UTILIDAD CAMBIARIA DE PS. \$3.6 MILLONES.

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

LA UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ALCANZÓ PS. \$53.6 MILLONES.

FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO AJUSTADO ("AFFO")

DURANTE EL TRIMESTRE, FIBRAHOTEL GENERÓ UN FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO AJUSTADO AFFO DE PS. \$113.8 MILLONES:

LOS AJUSTES DE RESULTADOS NO OPERATIVOS CORRESPONDEN PRINCIPALMENTE A LAS PARTIDAS EXTRAORDINARIAS RELACIONADAS CON LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN DE LAS ADQUISICIONES Y DESARROLLOS COMO IMPUESTOS, HONORARIOS DE NOTARIO Y ASESORES, AVALÚOS, ENTRE OTROS.

FLUJO DE EFECTIVO Y POSICIÓN DE LIQUIDEZ

DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014:

- EL FLUJO OPERATIVO DE FIBRAHOTEL, EXCLUYENDO LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 5 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN FUE DE PS. \$126 MILLONES. TOMANDO EN CUENTA EL FLUJO OPERATIVO RELACIONADO CON LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (GASTOS NO OPERATIVOS Y SALDO NETO DEL IVA RELACIONADO A ADQUISICIONES Y DESARROLLOS), EL FLUJO NETO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN FUE NEGATIVO DE (PS. \$10.6 MILLONES).

- EL FLUJO NETO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN FUE NEGATIVO DE (PS. \$919 MILLONES), PRINCIPALMENTE DEBIDO A I) LAS ADQUISICIONES DE CUATRO HOTELES POR (PS. \$588 MILLONES), II) DESEMBOLSOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES EN DESARROLLO POR (PS. \$304 MILLONES), III) LOS GASTOS DE CAPITAL QUE SE EJECUTARON DURANTE EL TRIMESTRE POR (PS. \$45.5 MILLONES), Y IV) LOS INTERESES GENERADOS POR PS. \$19.4 MILLONES.

LOS DESEMBOLSOS RELACIONADOS CON LOS HOTELES ADQUIRIDOS SON LOS SIGUIENTES:

O ADQUISICIÓN DEL SHERATON AMBASSADOR MONTERREY POR PS. \$109 MILLONES

O ADQUISICIÓN DEL CACAO PLAYA DEL CARMEN POR PS. \$211 MILLONES

O ADQUISICIÓN DEL FIESTA INN CUERNAVACA POR PS. \$194 MILLONES

O ADQUISICIÓN DEL ONE CUERNAVACA POR PS. \$74 MILLONES

LOS DESEMBOLSOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES EN DESARROLLO CORRESPONDEN

PRINCIPALMENTE A:

O PAGOS RELACIONADOS CON EL AC BY MARRIOTT GUADALAJARA (TORRE AMERICAS 1500) POR PS. \$135 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO TREBOL (DOS HOTELES EN MONTERREY) POR PS. \$46.6 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL FAIRFIELD INN SALTILLO POR PS. \$27.5 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL FIESTA INN LOFTS / ONE MONCLOVA POR PS. \$20.1 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL FIESTA INN LOFTS QUERETARO POR PS. \$15.1 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL AC BY MARRIOTT ANTEA QUERÉTARO POR PS. \$13.5 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO DE DOS HOTELES EN CIUDAD DEL CARMEN POR PS. 13.4 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON EL FIESTA INN LOS MOCHIS POR PS. \$9.4 MILLONES

O PAGOS RELACIONADOS CON OTROS DESARROLLOS POR PS. \$24.4 MILLONES

- EL FLUJO NETO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO FUE NEGATIVO DE (PS. \$101.3 MILLONES), PRINCIPALMENTE RELACIONADO CON EL PAGO DE LA DISTRIBUCIÓN DEL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO 2014.

FIBRAHOTEL CERRÓ EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 SIN DEUDA Y CON UNA POSICIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO INCLUYENDO IVA POR ACREDITAR DE PS. \$2,325 MILLONES (EL IVA ACREDITABLE ASCIENDE A PS. \$234 MILLONES). EXCLUYENDO EL IVA ACREDITABLE, LA POSICIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO FUE DE PS. \$2,092 MILLONES CONTRA PS. \$3,122 MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

LA TABLA SIGUIENTE PRESENTA EL DETALLE DE LA POSICIÓN DE EFECTIVO DE FIBRAHOTEL:

REGULACIÓN APLICABLE A LAS FIBRAS

- NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

FIBRAHOTEL CERRÓ EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 SIN DEUDA Y CON UNA POSICIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO DE PS. \$2,092 MILLONES. POR LO TANTO EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO NO APLICA PARA FIBRAHOTEL PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014. CABE MENCIONAR QUE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FIBRAHOTEL ESTIPULA QUE EL NIVEL DE APALANCAMIENTO NO PUEDE EXCEDER EL 40%, MIENTRAS QUE LA NUEVA REGULACIÓN APLICABLE A LAS FIBRAS INDICA QUE ESTE INDICADOR NO PUEDE SER MAYOR A 50%.

- ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA DEBE SER MAYOR A 1.0X.

PARA FIBRAHOTEL, LOS COMPROMISOS CORRESPONDEN A I) SERVICIO DE LA DEUDA (PRINCIPAL E INTERESES); II) GASTOS DE CAPITAL (CAPEX DE MANTENIMIENTO DE LOS HOTELES); Y III) GASTOS DE DESARROLLOS NO DISCRECIONALES (PROYECTOS EN DESARROLLO). LOS RECURSOS DISPONIBLES CORRESPONDEN A: I) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (EXCLUYENDO EFECTIVO RESTRINGIDO); II) IVA POR RECUPERAR; III) UTILIDAD OPERATIVA DESPUÉS DE PAGO DE LA DISTRIBUCIÓN (INCLUYENDO DEPRECIACIÓN E INGRESOS FINANCIEROS); Y IV) LÍNEAS DE CRÉDITO DISPONIBLES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 6 / 12
CONSOLIDADO
Impresión Final

FIBRAHOTEL ES DE 2.9X, Y LAS MÉTRICAS PARA SU CÁLCULO SON LAS SIGUIENTES:

• **COMPROMISOS:**

○ SERVICIO DE LA DEUDA: NO APLICA (FIBRAHOTEL NO TIENE DEUDA)

○ ESTIMADO DE GASTOS DE CAPITAL (CAPEX DE MANTENIMIENTO): PS. \$168 MILLONES

○ ESTIMADO DE GASTOS DE DESARROLLOS NO DISCRECIONALES: PS. \$1,378 MILLONES

• **RECURSOS DISPONIBLES:**

○ EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (EXCLUYENDO EFECTIVO RESTRINGIDO): PS. \$2,050 MILLONES

○ IVA POR RECUPERAR: PS. \$234 MILLONES

○ ESTIMADO DE UTILIDAD OPERATIVA DESPUÉS DE PAGO DE LA DISTRIBUCIÓN (INCLUYENDO DEPRECIACIÓN E INGRESOS FINANCIEROS): PS. \$168 MILLONES

○ LÍNEAS DE CRÉDITO DISPONIBLES NO DISPUESTAS: PS. \$2,000 MILLONES

GASTOS DE CAPITAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 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. \$41.7 MILLONES CONTRA PS. \$35.4 MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014, LOS GASTOS DE CAPITAL MÁS RELEVANTES DE FIBRAHOTEL SON LOS SIGUIENTES:

• **GASTOS DE CAPITAL DE MANTENIMIENTO OPERATIVO:** PS. \$15.7 MILLONES.

• **GASTOS DE CAPITAL DE INVERSIÓN EN HOTELES ACTUALES:** FIBRAHOTEL CONSTANTEMENTE ANALIZA LA OPORTUNIDAD DE HACER INVERSIONES DE CAPITAL ATRACTIVAS EN LOS HOTELES DE SU PORTAFOLIO. DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014, FIBRAHOTEL INVIRTIÓ PS. \$29.4 MILLONES EN GASTOS DE CAPITAL DE REMODELACIÓN Y REPOSICIONAMIENTO DE HOTELES.

• **LOS PRINCIPALES GASTOS DE REMODELACIÓN SE DIERON EN LOS SIGUIENTES HOTELES:**

○ CAMINO REAL Y CAMINO REAL HOTEL & SUITES PUEBLA: (I) MEJORAS EN LAS ÁREAS PÚBLICAS, (II) INCREMENTO DEL AFORO DE RESTAURANTE Y BAR, Y (III) PUENTE DE CONEXIÓN ENTRE LAS DOS PROPIEDADES. SE INVIRTIÓ PS. \$17.4 MILLONES EN ESA OBRA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$3.4 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINÓ EN OCTUBRE DE 2014.

○ FIESTA INN MONCLOVA: MEJORAS DE LAS ÁREAS PÚBLICAS A ESTÁNDAR "FIESTA INN 360". ESA REMODELACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$5.4 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$4.6 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$1.7 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINÓ DURANTE EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2014.

○ FIESTA INN SALTILLO: REMODELACIÓN DE (I) HABITACIONES, (II) PASILLOS, Y (III) ÁREAS PÚBLICAS. ESA REMODELACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$31,9 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$2.4 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$2.1 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINARÁ DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015.

○ FIESTA INN CIUDAD OBREGÓN: AMPLIACIÓN DEL INVENTARIO DE 123 A 141 CUARTOS. ESA AMPLIACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$6.2 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$2.1 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$2.1 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINARÁ DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015.

○ ONE XALAPA: AMPLIACIÓN DEL INVENTARIO DE 108 A 126 CUARTOS. ESA REMODELACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$4.3 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$3.2 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$0.8 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINÓ EN OCTUBRE DE 2014.

• **LOS PRINCIPALES GASTOS DE CAPITAL DE INVERSIÓN EN HOTELES ADQUIRIDOS PARA SU REPOSICIONAMIENTO BAJO UNA NUEVA MARCA SE DIERON EN LOS HOTELES:**

○ GAMMA LEÓN: (I) MEJORAS DE LAS ÁREAS PÚBLICAS, (II) MEJORAS EN HABITACIONES, (III) MEJORAS EN EL MOTOR LOBBY. ESA REMODELACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$17.0 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$16.8 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$8.9 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINÓ DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014.

○ REAL INN MEXICALI: REMODELACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS CON UN PRESUPUESTO DE PS. \$13.0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 7 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$10.0 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$1.4 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINÓ DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2014.

O GAMMA TIJUANA: REMODELACIÓN DE PASILLOS Y DE ÁREAS PÚBLICAS. ESA REMODELACIÓN TIENE UN PRESUPUESTO DE PS. \$3.2 MILLONES, DE LOS CUALES PS. \$2.1 MILLONES SE HAN INVERTIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (PS. \$1.8 MILLONES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE). LA REMODELACIÓN SE TERMINARÁ DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015.

DISTRIBUCIÓN PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014

FIBRAHOTEL BUSCA GENERAR VALOR PARA SUS TENEDORES DE CBFIS, POR LO CUAL EL 19 DE FEBRERO DE 2015 EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRAHOTEL APROBÓ UNA DISTRIBUCIÓN POR UN TOTAL APROXIMADO DE PS. \$111.2 MILLONES. ESTA DISTRIBUCIÓN EQUIVALE A 22.50 CENTAVOS (PS. \$0.2250) POR CBFIS, Y SE CALCULÓ CON BASE EN LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN, EXCLUYENDO LOS CBFIS QUE ACTUALMENTE NO TIENEN DERECHOS ECONÓMICOS. ESTA DISTRIBUCIÓN ESTÁ BASADA EN LAS OPERACIONES Y LOS RESULTADOS DE FIBRAHOTEL ENTRE EL 1 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. LA DISTRIBUCIÓN SERÁ PAGADA EL 12 DE MARZO DE 2015.

EL PAGO DE LA DISTRIBUCIÓN SE DESGLOSA COMO SIGUE :

BAJO LA LEY MEXICANA, FIBRAHOTEL TIENE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR AL MENOS EL 95% DEL SU RESULTADO FISCAL ANUAL A LOS TENEDORES DE CBFIS POR LO MENOS UNA VEZ AL AÑO.

GOBIERNO CORPORATIVO

EL 19 DE FEBRERO DE 2015, 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 2015, 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.

INDICADORES OPERATIVOS DEL PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL

LA SIGUIENTE GRÁFICA MUESTRA LA EVOLUCIÓN TRIMESTRAL, DEL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2007 AL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO 2014 DE LA TARIFA PROMEDIO, LA TASA DE OCUPACIÓN Y LA TARIFA EFECTIVA PARA LOS 43 HOTELES ESTABILIZADOS DEL PORTAFOLIO.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LOS HOTELES EN OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO TOTAL DE FIBRAHOTEL (56 HOTELES) REPORTARON LO SIGUIENTE:

- TASA DE OCUPACIÓN DE 63.3% PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 Y 60.5% PARA EL AÑO 2014
- TARIFA PROMEDIO DE PS. \$907 PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 Y PS. \$901 PARA EL AÑO 2014
- TARIFA EFECTIVA DE PS. \$574 PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 Y PS. \$546 PARA EL AÑO 2014

LAS SIGUIENTES TABLAS MUESTRAN LOS INDICADORES OPERATIVOS DE LOS HOTELES EN OPERACIÓN DE FIBRAHOTEL CON DIFERENTES PERÍMETROS (BASE COMPARABLE) SOBRE EL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO 2014 Y EL AÑO 2014:

- PORTAFOLIO INICIAL 2014: INCLUYE 40 HOTELES ESTABILIZADOS EN OPERACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2014 (EXCLUYE LOS HOTELES REAL INN MORELIA Y ONE GUADALAJARA TAPATÍO QUE ABRIERON DURANTE EL 2013, ASÍ COMO EL HOTEL CAMINO REAL HOTEL & SUITES QUE ABRIÓ DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2014).
- PORTAFOLIO TOTAL DE HOTELES ESTABILIZADOS: INCLUYE EL PORTAFOLIO INICIAL 2014 MÁS LOS HOTELES FIESTA INN CIUDAD OBREGÓN, FIESTA INN SAN LUIS POTOSÍ ORIENTE Y SHERATON AMBASSADOR MONTERREY, ADQUIRIDOS DURANTE EL SEGUNDO, TERCER Y CUARTO TRIMESTRE DE 2014 (EXCLUYE LOS HOTELES GAMMA LEÓN, GAMMA CIUDAD OBREGÓN, FAIRFIELD INN LOS CABOS Y GAMMA TIJUANA LOS CUALES ESTÁN EN PROCESO DE CAMBIO DE OPERADOR Y EL FIESTA INN CUERNAVACA, EL CUAL NO GENERÓ INGRESOS CUARTOS EN 2014 PARA FIBRAHOTEL).
- PORTAFOLIO INICIAL IPO: INCLUYE LOS 30 HOTELES EN OPERACIÓN QUE INTEGRABAN EL PORTAFOLIO INICIAL AL MOMENTO DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL.

TABLA COMPARATIVA: CUARTO TRIMESTRE DE 2014 VS. CUARTO TRIMESTRE DE 2013

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 8 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

LA VARIACIÓN EN LA TARIFA EFECTIVA ENTRE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 Y EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 ES LA SIGUIENTE:

- PORTAFOLIO INICIAL 2014 (40 HOTELES): +7.5%
- PORTAFOLIO TOTAL DE HOTELES ESTABILIZADOS (43 HOTELES): +8.8%
- PORTAFOLIO INICIAL IPO: +5.9%

TABLA COMPARATIVA: AÑO 2014 VS. AÑO 2013

LA VARIACIÓN EN LA TARIFA EFECTIVA ENTRE EL AÑO 2013 Y EL AÑO 2014 ES LA SIGUIENTE:

- PORTAFOLIO INICIAL 2014 (40 HOTELES): +3.7%
- PORTAFOLIO TOTAL DE HOTELES ESTABILIZADOS (43 HOTELES): +4.2%
- PORTAFOLIO INICIAL IPO: +2.3%

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA CIERTA INFORMACIÓN OPERATIVA POR SEGMENTO PARA LOS HOTELES EN OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL PARA LOS AÑOS 2012, 2013 Y 2014:

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA CIERTA INFORMACIÓN OPERATIVA POR REGIÓN PARA LOS HOTELES EN OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL PARA LOS AÑOS 2012, 2013 Y 2014:

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA LA REPARTICIÓN DEL PORTAFOLIO TOTAL (56 HOTELES) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 POR SEGMENTO Y POR REGIÓN EN NÚMERO DE HOTELES Y DE CUARTOS:

INDICADORES OPERATIVOS TRIMESTRALES DEL PORTAFOLIO (EXCLUYENDO LOS HOTELES ARRENDADOS)

PARA EFECTO DE LOS HOTELES GENERANDO INGRESOS CUARTOS DURANTE AÑO 2014 (HOTELES ADMINISTRADOS) :

- ENERO 2014: INTEGRA LOS 34 HOTELES CON LOS CUALES FIBRAHOTEL CERRÓ EL AÑO 2013 (EXCL. HOTELES ARRENDADOS)
- FEBRERO 2014: SE SUMAN FIESTA AMERICANA AGUASCALIENTES (ADQUISICIÓN), CAMINO REAL PUEBLA (CONVERSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A OPERACIÓN) Y FIESTA INN CULIACÁN (CONVERSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A OPERACIÓN)
- MARZO 2014: SE SUMA CAMINO REAL HOTEL & SUITES PUEBLA (APERTURA)
- MAYO 2014: SE SUMAN FIESTA INN CIUDAD OBREGÓN, FIESTA INN XALAPA Y ONE XALAPA (ADQUISICIONES)
- AGOSTO 2014: SE SUMAN GAMMA LEÓN Y GAMMA CIUDAD OBREGÓN (ADQUISICIONES EN PROCESO DE REMODELACIÓN Y REPOSICIONAMIENTO)
- OCTUBRE 2014: SE SUMAN GAMMA TIJUANA, ONE MONCLOVA (APERTURA) Y FIESTA INN LOFTS MONCLOVA (APERTURA)
- NOVIEMBRE 2014: SE SUMAN FIESTA INN SAN LUIS POTOSÍ (CONVERSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A OPERACIÓN) , FIESTA INN LOFTS QUERÉTARO (APERTURA), FAIRFIELD INN LOS CABOS, SHERATON AMBASSADOR MONTERREY (ADQUISICIONES)

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL: HOTELES Y CUARTOS

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AÑO 2014, COMPARADO CON AÑO ANTERIOR
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 9 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESTADO DE FLUJO

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AÑO 2014, COMPARADO CON AÑO ANTERIOR
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

SITUACIÓN DE PROPIEDADES EN DESARROLLO ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN:

FAIRFIELD INN & SUITES SALTILLO (CONVERSIÓN MICROTEL):

EL HOTEL SE ENCUENTRA EN LA ÚLTIMA ETAPA DE REMODELACIÓN E INICIANDO LA EXPANSIÓN BAJO LA MARCA FAIRFIELD INN & SUITES BY MARRIOTT. LA PRIMER ETAPA DE 103 CUARTOS Y EXPANSIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS EMPEZARÁ PRE-OPERACIÓN EN MARZO 2015 Y LA EXPANSIÓN DE 39 CUARTOS SE ESTIMA PARA JUNIO/JULIO 2015. SE LOGRÓ OPTIMIZAR EL PROYECTO, AUMENTANDO 2 CUARTOS AL INVENTARIO ORIGINAL.

FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA

FAIRFIELD INN & SUITES VILLAHERMOSA:

EL HOTEL SE ENCUENTRA EN DESARROLLO DENTRO DE LA PLAZA SENDERO EN VILLAHERMOSA, TABASCO. EL PROYECTO SE ENCUENTRE EN ETAPA DE ESTRUCTURA CON LA PRIMERA LOSA COLADA. FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA

COURTYARD BY MARRIOTT Y FIESTA INN LOFTS CIUDAD DEL CARMEN:

EL DESARROLLO DE DOS HOTELES EN CIUDAD DEL CARMEN SE ENCUENTRA TERMINANDO ETAPA DE ESTRUCTURA (LOSAS TERMINADAS DEL HOTEL COURTYARD Y 5 DE 6 LOSAS TERMINADAS EN FIESTA INN LOFTS), Y ESTÁ INICIANDO LA ETAPA DE ALBAÑILERÍA Y FACHADAS.

FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA

ESTRUCTURA COURTYARD

ESTRUCTURA FIESTA INN LOFTS

ONE PERISUR:

EL HOTEL UBICADO ADYACENTE AL HOTEL FIESTA INN PERISUR TERMINÓ CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA Y SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS Y FACHADAS, CON AVANCE EN 5 DE 9 NIVELES. FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL A LA FECHA

FAIRFIELD INN & SUITES JURIQUILLA:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 10 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL HOTEL SE ENCUENTRA TERMINANDO LA ETAPA DE CIMENTACIÓN/PILAS, Y ESTÁ INICIANDO LA ETAPA DE ESTRUCTURA CON EL COLADO DE LA PRIMERA LOSA.
FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL A LA FECHA

MONTERREY TREBOL (FIESTA AMERICANA GRAND Y LIVE AQUA):
EL DESARROLLO DE DOS HOTELES EN MONTERREY SE ENCUENTRA AVANZADO EN ETAPA DE ESTRUCTURA, CON TODOS LOS SÓTANOS Y 19 DE 23 NIVELES SOBRE TIERRA TERMINADOS, INCLUYENDO TODOS LOS PISOS DE FIESTA AMERICANA GRAND. EN PARALELO SE INICIÓ LAS ETAPAS DE ALBAÑILERÍAS Y FACHADAS EN LOS NIVELES BAJOS.
FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL A LA FECHA

TORRE AMERICAS 1500:
EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ESTRUCTURA, CON UN 100% DE AVANCE EN LA ESTRUCTURA DEL HOTEL MIENTRAS QUE SE CONTINUA CONSTRUYENDO LA ESTRUCTURA EN LA PARTE DE OFICINAS. ADICIONALMENTE SE ESTÁ INICIANDO LA ETAPA DE ALBAÑILERÍAS Y FACHADAS.
FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA

AC ANTEA QUERÉTARO:
EL HOTEL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE EXCAVACIÓN DE LOS SÓTANOS Y ESTÁ POR INICIAR LA ETAPA DE CIMENTACIÓN/PILAS.

FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL A LA FECHA

VIA VALLEJO (FAIRFIELD INN & SUITES Y COURTYARD):
EL PROYECTO DE DOS HOTELES SE ENCUENTRA EN PROCESO DE TERMINAR LA ESTRUCTURA DEL CENTRO COMERCIAL POR UN TERCERO PARA QUE FIBRAHOTEL INICIE LA ESTRUCTURA DE LOS HOTELES. EL CENTRO COMERCIAL SE ENCUENTRA EN DIFERENTES ETAPAS DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN Y ARMADO DE ESTRUCTURA.
FOTOS DE LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 11 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

FICHAS DE HOTELES ADQUIRIDOS EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014:

FICHAS DE HOTELES ADQUIRIDOS EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 (CONT´D):

FICHAS DE HOTELES ADQUIRIDOS EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 (CONT´D):

FICHAS DE HOTELES ADQUIRIDOS EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 (CONT´D):

INVITACIÓN A LA LLAMADA DE RESULTADOS:

ACERCA DE FIBRAHOTEL

FIBRAHOTEL ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CREADO PRINCIPALMENTE PARA DESARROLLAR, ADQUIRIR, POSEER Y OPERAR HOTELES ORIENTADOS A VIAJEROS DE NEGOCIOS EN LOS SEGMENTOS DE SERVICIOS LIMITADOS, SERVICIOS SELECTOS, SERVICIOS COMPLETOS Y ESTANCIA PROLONGADA. NUESTRO OBJETIVO ES PROPORCIONAR RETORNOS ATRACTIVOS A NUESTROS TENEDORES DE CBFÍ, MEDIANTE DISTRIBUCIONES EN EFECTIVO ESTABLES Y LA APRECIACIÓN DEL VALOR DE NUESTROS BIENES INMUEBLES. ADEMÁS, BUSCAREMOS TENER UNA CARTERA DE HOTELES DE ALTA CALIDAD, A TRAVÉS DE LA AFILIACIÓN CON DISTINTAS MARCAS Y OPERADORES DE GRAN PRESTIGIO, ASÍ COMO DE LA DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA Y POR SEGMENTOS.

BAJO LA LEY MEXICANA, UNA FIBRA TIENE QUE INVERTIR POR LO MENOS EL 70% DE SUS ACTIVOS EN BIENES INMUEBLES DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO, ENTRE OTROS REQUISITOS.

ADICIONALMENTE, UNA FIBRA DEBE DISTRIBUIR POR LO MENOS EL 95% DE SU RESULTADO FISCAL ANUAL A LOS TENEDORES DE CBFIS POR LO MENOS UNA VEZ AL AÑO, EN EFECTIVO. DICHAS CARACTERÍSTICAS, AUNADAS A UN SÓLIDO DESEMPEÑO DEL MERCADO DE BIENES RAÍCES EN MÉXICO Y A UN EQUIPO CON MÁS DE DOS DÉCADAS DE EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y HOTELERA, HACEN DE FIBRAHOTEL UN VEHÍCULO ATRACTIVO DE INVERSIÓN.

FIBRAHOTEL ES ADMINISTRADA INTERNAMENTE POR FIBRA HOTELERA S.C., Y ES ASESORADA EXTERNAMENTE POR ADMINISTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA S.A. DE C.V. CUYOS PRINCIPALES DIRECTIVOS TIENEN AMPLIA EXPERIENCIA EN EL DESARROLLO Y OPERACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y HOTELES EN MÉXICO.

CONTACTO RELACIONES CON INVERSIONISTAS
MÉXICO D.F.

GUILLERMO BRAVO

TEL: +52 (55) 5292 8050

E-MAIL: GBRAVO@FIBRAHOTEL.COM

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 12 / 12

CONSOLIDADO

Impresión Final

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1596 DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(EN MILES DE PESOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1596 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA ("FIBRAHOTEL") SE ESTABLECIÓ COMO UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL 31 DE JULIO DE 2012 POR CONCENTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S. A. DE C. V., (EL "FIDEICOMITENTE") Y DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"). FIBRAHOTEL SE ESTABLECIÓ PRINCIPALMENTE PARA LA ADQUISICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA SER DESTINADOS AL HOSPEDAJE Y A LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; INICIÓ SUS OPERACIONES EL 1 DICIEMBRE DE 2012.

FIBRAHOTEL, COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIONES EN BIENES RAÍCES ("FIBRA"), CALIFICA PARA SER TRATADA COMO UNA ENTIDAD DE TRASPASO EN MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. POR LO TANTO, TODOS LOS INGRESOS DE LA CONDUCCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO SE ATRIBUYEN A LOS TITULARES DE SUS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS") Y EL FIDEICOMISO NO ESTÁ SUJETO A IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN MÉXICO. PARA MANTENER EL ESTADO DE FIBRA SE HA ESTABLECIDO, EN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA, QUE EL FIDEICOMISO DEBE, ENTRE OTROS REQUISITOS, DISTRIBUIR ANUALMENTE AL MENOS EL 95% DE SU RESULTADO FISCAL NETO A LOS TITULARES DE SUS CBFIS. CON FECHA DE 12 DE OCTUBRE DE 2012, FIBRAHOTEL OBTUVO RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN QUE LE PERMITE OPERAR BAJO ESTA JURISDICCIÓN.

PARA EL DESARROLLO DE SU OPERACIÓN, FIBRAHOTEL HA CELEBRADO LOS SIGUIENTES CONTRATOS:

I. UN CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN CON ADMINISTRADORA FIBRA HOTELERA MEXICANA, S. A. DE C. V. ("ADMINISTRADORA FIBRA HOTELERA") (PARTE RELACIONADA);

II. CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON:

- PRESTACIÓN DE SERVICIOS HOTELEROS GG, S. DE R. L. DE C. V.
 - SOLUCIONES Y ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA, S. DE R. L. DE C. V.
 - ALTERNATIVISMO, S. DE R. L. DE C. V.
 - ADMINISTRADORA ESPECIALIZADA EN SERVICIOS DE NÓMINA FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - RH COMPAÑÍA DESARROLLADORA, S. DE R.L. DE C.V.
 - ADMINISTRACIÓN DE PERSONAL PROFESIONAL FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - ADMINISTRADORA DE RECURSOS CORPORATIVOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - SERVICIOS DE RECURSOS INTEGRALES FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - EMPRESA MEXICANA ESPECIALIZADA EN RH, S. DE R.L. DE C.V.
 - EFICIENCIA EN CAPITAL HUMANO FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - INGENIERIA EN LA PRESTACIÓN DE RECURSOS HUMANOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - ADMINISTRADORA MEXICANA DE RECURSOS HUMANOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - CALIDAD EN ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - SOLUCIÓN EN RECURSOS HUMANOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - COMPAÑÍA DESARROLLADORA DE NÓMINA FH, S. DE R.L. DE C.V.
 - ADMINISTRADORA DE RECURSOS HUMANOS FH, S. DE R.L. DE C.V.
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

PARA LA PRESTACIÓN DE PERSONAL OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO.

CONTRATOS DE OPERACIÓN HOTELERA Y DE ARRENDAMIENTO CON: GRUPO POSADAS, S. A. DE C., SHERATON OVERSEAS MANAGEMENT CORPORATION, LUXURY HOTELS INTERNATIONAL MANAGEMENT MÉXICO, S.A. DE C.V. (MARRIOTT) Y GRUPO REAL TURISMO, S. A. DE C. V. ("OPERADORAS") RESPECTO DE LAS 57 PROPIEDADES EN OPERACIÓN QUE PERTENECEN AL PORTAFOLIO DE FIBRAHOTEL. EN CADA UNO DE LOS HOTELES BAJO CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA LA OPERADORA CORRESPONDIENTE ES RESPONSABLE POR, ENTRE OTRAS COSAS, DE LLEVAR A CABO LA OPERACIÓN DEL HOTEL, ESTABLECER UN PLAN DE NEGOCIOS ANUAL Y UN PRESUPUESTO DE GASTOS ANUAL, DETERMINAR LA TARIFAS DE LAS HABITACIONES, SUFRAGAR LOS GASTOS DE OPERACIÓN CON CARGO A LAS CUENTAS, ACONSEJAR EN RELACIÓN CON DESEMBOLSOS QUE SEAN NECESARIOS, PREPARAR PLANES DE MERCADOTECNIA Y CONTRATAR A LOS EMPLEADOS PARA CADA UNO DE LOS HOTELES.

FIBRA HOTELERA S. C. ES SUBSIDIARIA DEL FIDEICOMISO F/1596, TENEDOR DE 99.99% DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD. ENTRE SUS RESPONSABILIDADES ES LA ADMINISTRACIÓN DEL NEGOCIO, MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES Y HOTELES, OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS NECESARIOS, SUPERVISIÓN DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN, DESARROLLO Y REDESARROLLO, LO CORRESPONDIENTE CON SEGUROS, VIGILANCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS, NEGOCIACIÓN DE CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN HOTELERA.

EL DOMICILIO SOCIAL DE FIBRAHOTEL SE ENCUENTRA EN SANTA FE NO 481 PISO 7 COL. CRUZ MANCA, CUAJIMALPA DE MORELOS, C.P. 05349, CIUDAD DE MÉXICO

A. INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

A CONTINUACIÓN SE MUESTRA EL DETALLE DE HOTELES DE FIBRAHOTEL:

HOTEL Y LOCALIDAD ACTIVIDAD PORTAFOLIO

1. FIESTA INN TEPIC OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 2. FIESTA INN HERMOSILLO OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 3. FIESTA INN NUEVO LAREDO OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 4. FIESTA INN DURANGO OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 5. FIESTA INN NAUCALPAN OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 6. FIESTA INN PERINORTE OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 7. ONE COATZACOALCOS OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 8. ONE MONTERREY OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 9. ONE ACAPULCO OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 10. ONE AGUASCALIENTES OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 11. ONE TOLUCA OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 12. ONE CULIACÁN OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 13. ONE TAPATÍO OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 14. REAL INN MORELIA OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 15. FIESTA INN PERISUR ARRENDAMIENTO (2) APORTACIÓN
 16. FIESTA INN ECATEPEC ARRENDAMIENTO (2) APORTACIÓN
 17. FIESTA INN CUAUTITLÁN ARRENDAMIENTO (2) APORTACIÓN
 18. FIESTA INN CULIACÁN OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 19. CAMINO REAL PUEBLA OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 20. ESTANCIA PROLONGADA PUEBLA OPERACIÓN HOTELERA (1) APORTACIÓN
 21. ESTANCIA PROLONGADA CANCÚN EN DESARROLLO (3) APORTACIÓN
 22. FIESTA INN TORREÓN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
 23. REAL INN MEXICALI OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
 24. FIESTA INN OAXACA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
 25. FIESTA INN PUEBLA FINSA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

26. ONE PUEBLA FINSA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
27. REAL INN GUADALAJARA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
28. FIESTA INN TLALNEPANTLA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
29. FIESTA INN TOLUCA TOLLOCAN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
30. FIESTA INN MONCLOVA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
31. FIESTA INN QUERÉTARO OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
32. FIESTA INN LEÓN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
33. FIESTA INN GUADALAJARA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
34. ONE PATRIOTISMO OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
35. FIESTA INN MONTERREY OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
36. FIESTA INN AGUASCALIENTES OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
37. FIESTA INN SALTILLO OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
38. ONE QUERÉTARO OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
39. FIESTA INN MEXICALI OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
40. FIESTA INN CHIHUAHUA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
41. FIESTA INN CIUDAD JUÁREZ OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
42. FIESTA INN CUERNAVACA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
43. ONE CUERNAVACA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
44. HOTEL CACAO PLAYA DEL CARMEN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
45. SHERATON AMBASSADOR MONTERREY OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
46. LOFTS QUERÉTARO OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
47. ONE MONCLOVA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
48. LOFTS MONCLOVA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
49. MICROHOTEL INN SALTILLO REMODELACIÓN ADQUISICIÓN
50. HOTEL LAUSANA TIJUANA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
51. FIESTA INN SAN LUIS POTOSÍ ORIENTE OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
52. FAIRFIELD INN LOS CABOS OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
53. HOTEL VALLE GRANDE CIUDAD OBREGÓN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
54. HOTEL FUSSION 5, LEÓN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
55. FIESTA INN CIUDAD OBREGÓN OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
56. FIESTA INN XALAPA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
57. ONE XALAPA OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN
58. FIESTA AMERICANA AGUASCALIENTES OPERACIÓN HOTELERA (1) ADQUISICIÓN

(1) EXISTEN 53 HOTELES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN BAJO CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA POR LOS CUALES LA OPERADORA CORRESPONDIENTE ES RESPONSABLE DE LLEVAR A CABO LA OPERACIÓN DEL HOTEL, ESTABLECER UN PLAN DE NEGOCIOS ANUAL Y UN PRESUPUESTO DE GASTOS ANUAL, DETERMINAR LA TARIFAS DE LAS HABITACIONES, SUFRAGAR LOS GASTOS DE OPERACIÓN CON CARGO A LAS CUENTAS DE FIBRAHOTEL, ACONSEJAR EN RELACIÓN CON DESEMBOLSOS QUE SEAN NECESARIOS, PREPARAR PLANES DE MERCADOTECNIA Y CONTRATAR A LOS EMPLEADOS PARA CADA UNO DE LOS HOTELES. ADICIONALMENTE, CADA OPERADORA LLEVA EL REGISTRO DE RESERVACIONES Y OCUPACIÓN CON UN SISTEMA CENTRALIZADO DE RESERVACIONES QUE INCLUYE SOFTWARE DESARROLLADO POR LA OPERADORA, CADA OPERADORA ADMINISTRA UN CALL CENTER QUE INCLUYE A CADA HOTEL Y UNA PÁGINA ELECTRÓNICA, IMPLEMENTA PROGRAMAS DE LEALTAD Y PROMOCIONA PUBLICIDAD DISEÑADA POR LA PROPIA OPERADORA. DE ACUERDO CON LOS CONTRATOS DE OPERACIÓN HOTELERA, EL PAGO A LA OPERADORA SE ENCUENTRAN BAJO TASAS VARIABLES BASADAS EN LA UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN EXCEPTO PARA EL HOTEL FIESTA INN TORREÓN, DONDE EXISTE UN COMPONENTE FIJO.

(2) TRES HOTELES SE ENCUENTRAN BAJO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CELEBRADOS ENTRE FIBRAHOTEL Y LAS COMPAÑÍAS OPERADORAS DE HOTELES QUE ADMINISTRAN Y OPERAN ESOS HOTELES. LOS GASTOS INMOBILIARIOS, SEGUROS Y EL IMPUESTO PREDIAL CORREN A CUENTA DE FIBRAHOTEL.

(3) EL PROYECTO DE DESARROLLO CANCÚN EXTENDED-STAY SE RESOLVIÓ TERMINAR LA OPERACIÓN RELATIVA A LA APORTACIÓN A LA FIBRA, SIN RESPONSABILIDAD PARA LA PARTES, SALIENDO ASÍ DEL PORTAFOLIO DE APORTACIÓN EN DESARROLLO DE FIBRAHOTEL. LOS 5,128,205 CBFIS SIN DERECHOS ECONÓMICOS QUE SE EMITIERON EN LA COLOCACIÓN INICIAL PARA SER ENTREGADOS A LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UNA VEZ QUE ÉSTE SE APORTARA A LA FIBRA, SERÁN CONSERVADOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

POR FIBRAHOTEL

B. NEGOCIOS ADQUIRIDOS

I. DURANTE 2014, FIBRAHOTEL CONCLUYÓ EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DE 14 HOTELES QUE FORMAN PARTE DEL PORTAFOLIO DE ADQUISICIÓN, LA ACTIVIDAD PRINCIPAL ES LA OPERACIÓN HOTELERA.

EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS NETOS ADQUIRIDOS, SE PRESENTA A CONTINUACIÓN:

PROPIEDADES ADQUIRIDAS FECHA DE ADQUISICIÓN CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA Y PAGADA EN EFECTIVO

1. FIESTA INN CUERNAVACA 15 DE DICIEMBRE DE 2014 \$ 194,000
2. ONE CUERNAVACA 15 DE DICIEMBRE DE 2014 74,000
3. HOTEL CACAO, PLAYA DEL CARMEN 19 DE NOVIEMBRE DE 2014 211,251
4. SHERATON AMBASSADOR, MONTERREY 18 DE NOVIEMBRE DE 2014 108,796
5. HOTEL MICROHOTEL INN, SALTILLO 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 54,000
6. HOTEL LAUSANA TIJUANA 24 DE JULIO DE 2014 115,000
7. FIESTA INN SAN LUIS POTOSÍ ORIENTE 21 DE JULIO DE 2014 125,000
8. FAIRFIELD INN, LOS CABOS 20 DE JUNIO DE 2014 107,500
9. HOTEL VALLE GRANDE, CIUDAD OBREGÓN 30 DE MAYO DE 2014 90,000
10. HOTEL FUSSION 5, LEÓN 22 DE MAYO DE 2014 104,000
11. FIESTA INN CIUDAD OBREGÓN 7 DE ABRIL DE 2014 141,500
12. FIESTA INN XALAPA 27 DE MARZO DE 2014 143,917
13. ONE XALAPA 27 DE MARZO DE 2014 69,000
14. FIESTA AMERICANA AGUASCALIENTES 15 DE ENERO DE 2014 227,328

\$ 1,765,292

II. DURANTE 2013, FIBRAHOTEL CONCLUYÓ EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DE 19 HOTELES Y UN SALÓN QUE FORMAN PARTE DEL PORTAFOLIO DE ADQUISICIÓN, LA ACTIVIDAD PRINCIPAL ES LA OPERACIÓN HOTELERA.

EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS NETOS ADQUIRIDOS, SE PRESENTA A CONTINUACIÓN:

PROPIEDADES ADQUIRIDAS FECHA DE ADQUISICIÓN CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA Y PAGADA EN EFECTIVO

15. SALÓN FUNDIDORA MONCLOVA 2 DE OCTUBRE DE 2013 \$ 16,500
 16. REAL INN MEXICALI 2 DE AGOSTO DE 2013 120,000
 17. FIESTA INN OAXACA 5 DE JULIO DE 2013 170,000
 18. FIESTA INN PUEBLA FINSA 3 DE JULIO DE 2013 130,000
 19. ONE PUEBLA FINSA 2 DE JULIO DE 2013 90,000
 20. REAL INN GUADALAJARA 1 DE JULIO DE 2013 122,251
 21. FIESTA INN TLALNEPANTLA 24 DE JUNIO DE 2013 86,674
 22. INN TOLUCA TOLLOCAN 30 DE ABRIL DE 2013 151,921
 23. FIESTA INN MONCLOVA 28 DE FEBRERO DE 2013 168,100
 24. FIESTA INN QUERÉTARO 21 DE ENERO DE 2013 273,509
 25. FIESTA INN LEÓN 21 DE ENERO DE 2013 181,835
 26. FIESTA INN GUADALAJARA 21 DE ENERO DE 2013 154,792
 27. ONE PATRIOTISMO 21 DE ENERO DE 2013 134,480
 28. FIESTA INN MONTERREY 21 DE ENERO DE 2013 130,406
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

29. FIESTA INN AGUASCALIENTES 21 DE ENERO DE 2013 121,477
30. FIESTA INN SALTILLO 21 DE ENERO DE 2013 121,175
31. ONE QUERÉTARO 21 DE ENERO DE 2013 120,580
32. FIESTA INN MEXICALI 21 DE ENERO DE 2013 109,599
33. FIESTA INN CHIHUAHUA 21 DE ENERO DE 2013 85,655
34. FIESTA INN CIUDAD JUÁREZ 21 DE ENERO DE 2013 53,085

\$ 2,542,039

EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS ANTES MENCIONADOS, ESTÁ DETERMINADO CON BASE AL PRECIO PAGADO A VALOR RAZONABLE UTILIZANDO EL ENFOQUE DE INGRESOS Y EL DE MERCADO. EL ENFOQUE DE INGRESOS ES COMÚNMENTE UTILIZADO PARA DETERMINAR EL VALOR DE ESTE TIPO DE INMUEBLES QUE SON GENERADOS DE FLUJO MEDIANTE LA OPERACIÓN MISMA DEL INMUEBLE, YA QUE SE OBTIENE UN VALOR PRESENTE DE BENEFICIOS FUTUROS, CON BASE EN LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL NEGOCIO, TALES COMO INGRESOS, COSTOS, GASTOS, ENTRE OTRAS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 SE HAN COMPLETADO LAS VALUACIONES DE MERCADO NECESARIAS Y OTROS CÁLCULOS. EL VALOR RAZONABLE SE HA DETERMINADO CON BASE EN LA MEJOR ESTIMACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

LAS VALUACIONES DE MERCADO OBTENIDAS PARA PROPÓSITOS FISCALES PODRÍAN TAMBIÉN TENER UN EFECTO EN LOS VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS DE LOS OTROS ACTIVOS ADQUIRIDOS, COMO PARTE DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

FIBRAHOTEL TIENE ESTABLECIDOS PLANES DE CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN, Y DE ACUERDO A SUS POLÍTICAS DE INVERSIÓN EVALUARÁ PROYECTOS QUE SE SOMETERÁN A LA APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO

C. EVENTOS RELEVANTES

I. CON FECHA 20 DE NOVIEMBRE, SE DESARROLLARÁ UN HOTEL DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL PASEO LOS MOCHIS. EL HOTEL SE SERVICIOS SELECTOS TENDRÁ 125 CUARTOS BAJO LA MARCA FIESTA INN Y SERÁ OPERADO POR GRUPO POSADAS. LA INVERSIÓN TOTAL EN EL HOTEL SERÁ DE \$112,500, DE LOS CUALES A LA FECHA SE HAN INVERTIDO APROXIMADAMENTE \$16,500. EL HOTEL ESTARÁ UBICADO EN BLVD.CENTENARIO 805 PONIENTE, COL. CENTRO LOS MOCHIS, SINALOA.

II. CON FECHA 14 DE NOVIEMBRE ANUNCIA LA APERTURA DEL HOTEL FIESTA INN LOFTS QUERÉTARO AÑADIENDO 50 HABITACIONES DE ESTANCIAS PROLONGADAS EN OPERACIÓN. EL HOTEL FUE CONSTRUIDO EN EL ESTACIONAMIENTO DEL HOTEL FIESTA INN QUERÉTARO CON EL CUAL ESTÁ CONECTADO Y COMPARTEN ÁREA PÚBLICA DENTRO DEL COMPLEJO HOTELERO DE FIBRAHOTEL EN QUERÉTARO. EL DESARROLLO SE TERMINÓ EN TIEMPO Y EN PRESUPUESTO CON UNA INVERSIÓN TOTAL DE \$45,000. EL DESARROLLO ES UN EDIFICIO DE CINCO PISOS, CON 42 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN DOS PISOS Y 50 CUARTOS DE ESTANCIAS PROLONGADAS EN LOS TRES PISOS SUPERIORES.

III. CON FECHA 4 DE NOVIEMBRE, ANUNCIA LA APERTURA DE DOS HOTELES EN MONCLOVA, EL ONE MONCLOVA CON 66 HABITACIONES DE SERVICIOS LIMITADOS Y EL FIESTA INN LOFTS MONCLOVA CON 37 HABITACIONES DE ESTANCIAS PROLONGADAS. AMBOS HOTELES FUERON CONSTRUIDOS EN EL MISMO EDIFICIO Y SE ENCUENTRAN CONECTADOS AL FIESTA INN MONCLOVA. LA INVERSIÓN TOTAL EN EL DESARROLLO DE LOS DOS HOTELES CON 103 CUARTOS, E INCLUYENDO LA REMODELACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS DEL HOTEL FIESTA INN MONCLOVA, FUE DE APROXIMADAMENTE \$80,000. LOS HOTELES FUERON DESARROLLADOS CON AHORROS SOBRE EL PRESUPUESTO INICIAL Y EN LOS TIEMPOS ESTIMADOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 6 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

IV. CON FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2014, SE DESARROLLARÁ UN HOTEL EN EL CENTRO COMERCIAL ANTEA EN QUERETARO. EL HOTEL DE SERVICIOS SELECTOS TENDRÁ 175 CUARTOS BAJO LA MARCA AC BY MARRIOTT Y SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL. EL HOTEL SERÁ DESARROLLADO EN UN TERRENO DE 2,300M2 Y TENDRÁ UNA CONEXIÓN CON EL CENTRO COMERCIAL ANTEA LIFESTYLE CENTER, UNO DE LOS MÁS IMPORTANTES DE LATINO AMERICA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE MÁS DE 250,000M2. LA INVERSIÓN SERÁ DE \$212,000 DE LOS CUALES A LA FECHA SE HAN INVERTIDO APROXIMADAMENTE \$35,000

V. CON FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2014, FIRMÓ UN CONVENIO CON GRUPO PLAN Y GRUPO FAVIER, PARA LA COMPRA LLAVE EN MANO DE CINCO HOTELES DE SERVICIOS SELECTOS A SER DESARROLLADOS CON MARCAS INTERNACIONALES EN LOS PRÓXIMOS 24 MESES. LOS CINCO HOTELES TENDRÁN ENTRE 140 Y 170 CUARTOS, Y EN TOTAL PODRÍAN REPRESENTAR UNA INVERSIÓN SUPERIOR DE \$900,000. LOS HOTELES ESTARÁN LOCALIZADOS EN CINCO CIUDADES DE MÉXICO Y SERÁN DESARROLLADOS DURANTE LOS PRÓXIMOS 24 MESES.

VI. CON FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2014, SE DESARROLLARÁ UN HOTEL DENTRO DEL PROYECTO DE USOS MIXTOS TORRES AMERICAS 1500 EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, EL CUAL TENDRÁ 2,000M2 DE ÁREA COMERCIAL, 14,300M2 DE OFICINAS AAA Y UN HOTEL. EL HOTEL DE SERVICIOS SELECTOS TENDRÁ 189 HABITACIONES EN LOS PRIMEROS SIETE NIVELES DE LA TORRE MÁS UN SKY POOL CON UNA MARCA Y OPERADOR A SER ANUNCIADOS EN EL FUTURO. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN, CON SIETE SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO Y LA PLANTA BAJA, O APROXIMADAMENTE EL 40% DE LA ESTRUCTURA, TERMINMADOS. SE ESTIMA LA APERTURA DEL HOTEL JUNTO CON EL PROYECTO EN DICIEMBRE DE 2105. LA INVERSIÓN TOTAL EN EL HOTEL SERÁ DE APROXIMADAMENTE \$246,000, DE LOS CUALES SE HAN INVERTIDO \$135,000.

VII. CON FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2014 SE RESOLVIÓ TERMINAR LA OPERACIÓN RELATIVA A LA APORTACIÓN A LA FIBRA DEL PROYECTO DE DESARROLLO CANCUN EXTENDED-STAY, SIN RESPONSABILIDAD PARA LAS PARTES, SALINADO ASÍ DEL PORTAFOLIO DE APORTACIÓN EN DESARROLLO DE FIBRAHOTEL. LA CANCELACIÓN DEL PROYECTO ES CONSECUENCIA DE QUE DESPUÉS DE REVISAR LOS REQUISITOS DE LOS POTENCIALES OPERADORES DE LA PROPIEDAD SE DETERMINÓ QUE LOS RETORNOS DEL PROYECTO NO ERAN SUFICIENTEMENTE ATRACTIVOS PARA LA FIBRA. LOS 5,218,208 CBFIS SIN DERECHOS ECONÓMICOS QUE SE EMITIERON EN LA COLOCACIÓN INICIAL PARA SER ENTREGADOS A LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UNA VEZ QUE ÉSTE SE APORTARA A LA FIBRA, SERÁN CONSERVADOS POR FIBRAHOTEL

VIII. CON FECHA 28 DE MAYO, SE CONCLUYÓ LA ADQUISICIÓN EL TERRENO PARA DESARROLLAR DOS HOTELES CON UN TOTAL DE 254 CUARTOS EN EL MUNICIPIO DE CIUDAD DEL CARMEN. LOS HOTELES SERÁN UN COURTYARD BY MARRIOTT CON 130 CUARTOS DE SERVICIOS SELECTOS OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL Y UN FIESTA INN LOFTS CON 124 CUARTOS DE ESTANCIOAS PROLONGADAS OPERADO POR GRUPO POSADAS. AMBOS HOTELES INICIARÁN CONSTRUCCIÓN DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2014 Y SE ESPERA QUE INICIEN OPERACIONES DURANTE LA PRIMERA MITAS DE 2015. LA INVERSIÓN ESTIMADA TOTAL DE FIBRAHOTEL EN EL DESARROLLO DE LOS DOS HOTELES ES DE \$255,600, DE LOS CUALES A LA FECHA FIBRAHOTEL HA INVERTIDO APROXIMADAMENTE \$30,000

IX. EL 4 DE ABRIL DE 2014, FIBRAHOTEL ANUNCIO LA ADQUISICIÓN DE UNA HUELLA EN LA CIUDAD VILLAHERMOSA, TABASCO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL DE 135 CUARTOS DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA SENDERO VILLAHERMOSA DE FIBRA UNO. EL HOTEL SERÁN UN FAIRFIELD INN & SUITES BY MARRIOTT Y SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL. VILLAHERMOSA ES ACTUALMENTE UNA DE LAS PLAZAS HOTELERAS MÁS EXITOSAS Y DINÁMICAS DEL PAÍS. LA HUELLA PARA HOTEL SE ADQUIRIÓ POR USD\$935,000 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100). LA INVERSIÓN TOTAL EN EL HOTEL ESTIMADA DE \$110,000.

X. CON FECHA 21 DE ENERO DE 2014, FIBRAHOTEL ANUNCIA QUE LA CONSTRUCCIÓN DEL CAMINO REAL HOTEL & SUITES PUEBLA ESTÁ TERMINADA Y QUE EL HOTEL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE PREOPERACIÓN. ESTA ES LA TERCERA APERTURA DE LOS CUATRO HOTELES ORIGINALMENTE INCLUIDOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN EL PORTAFOLIO DE DESARROLLO.

LA INVERSIÓN TOTAL EN ESTE HOTEL DE 149 LLAVES FUE DE \$125,000. DE ESTA INVERSIÓN EL GRUPO DE CONTROL RECIBIÓ 1,538,461 CBFIS SIN DERECHOS ECONÓMICOS EN LA OFERTA INICIAL, LOS CUALES RECUPERARÁN SUS DERECHOS ECONÓMICOS CON LA DISTRIBUCIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2014. ADICIONALMENTE, A LA APERTURA DEL HOTEL FIBRAHOTEL SE REALIZÓ UN PAGO EL 4 DE MARZO DE 2014 EN EFECTIVO DE \$96,538.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE FIBRAHOTEL HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("IFRS", POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ("IASB", POR SUS SIGLAS EN INGLÉS).

B. BASES DE MEDICIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE FIBRAHOTEL HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DE COSTO HISTÓRICO, EXCEPTO POR LAS PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE HOTEL Y PROPIEDADES EN DESARROLLO QUE SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE A LA FECHA DE APORTACIÓN Y ADQUISICIÓN, COMO SE EXPLICA A MAYOR DETALLE EN LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS ADELANTE.

I. COSTO HISTÓRICO

EL COSTO HISTÓRICO GENERALMENTE SE BASA EN EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN ENTREGADA A CAMBIO DE ACTIVOS.

II. VALOR RAZONABLE

EL VALOR RAZONABLE SE DEFINE COMO EL PRECIO QUE SE RECIBIRÍA POR VENDER UN ACTIVO O QUE SE PAGARÍA POR TRANSFERIR UN PASIVO EN UNA TRANSACCIÓN ORDENADA ENTRE PARTICIPANTES EN EL MERCADO A LA FECHA DE VALUACIÓN INDEPENDIENTEMENTE DE SI ESE PRECIO ES OBERVABLE O ESTIMADO UTILIZANDO DIRECTAMENTE OTRA TÉCNICA DE VALUACIÓN. AL ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE DE UN ACTIVO O UN PASIVO, FIBRAHOTEL TIENE EN CUENTA LAS CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO O PASIVO, SI LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO TOMARÍAN ESAS CARACTERÍSTICAS AL MOMENTO DE FIJAR EL PRECIO DEL ACTIVO O PASIVO EN LA FECHA DE MEDICIÓN.

C. BASES DE CONSOLIDACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INCLUYEN LOS DE FIBRAHOTEL Y EL DE SU SUBSIDIARIA EN LA QUE TIENE CONTROL. EL CONTROL SE OBTIENE CUANDO FIBRAHOTEL TIENE EL PODER SOBRE LA INVERSIÓN, ESTÁ EXPUESTA, O TIENE LOS DERECHOS, A LOS RENDIMIENTOS VARIABLES DERIVADOS DE SU PARTICIPACIÓN, Y TIENE LA CAPACIDAD DE AFECTAR TALES RENDIMIENTOS A TRAVÉS DE SU PODER SOBRE LA ENTIDAD EN LA QUE INVIERTE.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

ENTIDAD PARTICIPACIÓN 2012 ACTIVIDAD

FIBRA HOTELERA, S. C. 99.99% PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASESORÍA Y CONSULTORÍA TÉCNICA, JURÍDICA, FISCAL, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA RELACIONADOS CON LA COMPRA-VENTA, ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE TODA CLASE DE TERRENOS, CASAS, EDIFICIOS, BODEGAS, HOTELES, PLAZAS Y LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

FIBRAHOTEL REEVALUÓ SI CONTROLA LAS COMPAÑÍAS MENCIONADAS EN LA NOTA 1 INCISOS (II Y (III), Y LA ADMINISTRACIÓN CONCLUYÓ QUE DE ACUERDO CON LA IFRS 10 NO SE TIENE EL CONTROL DE ACUERDO A LO SIGUIENTE: (I) PODER, FIBRAHOTEL TIENE LA CAPACIDAD DE DECIDIR SOBRE LAS ACTIVIDADES RELEVANTES, NO ESTÁ EXPUESTA Y NO TIENE DERECHOS SOBRE LOS RENDIMIENTOS VARIABLES Y (II) EXPOSICIÓN (DERECHOS) O RENDIMIENTOS VARIABLES, LOS ACCIONISTAS DE LAS COMPAÑÍAS DE NÓMINAS NO HAN REALIZADO DISTRIBUCIONES, YA QUE NO ES EL OBJETO DE LA COMPAÑÍA, EL HONORARIOS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ES DEL 5% Y SE ENCUENTRA A VALOR RAZONABLE. DICHO HONORARIO NO ES MODIFICADO PARA BENEFICIO DE FIBRAHOTEL. EL HONORARIO CUBRE LOS GASTOS EFECTUADOS POR LAS COMPAÑÍAS DE NÓMINAS PARA EL DESEMPEÑO DE SUS OPERACIONES Y ES SUFICIENTE, POR LO QUE LAS COMPAÑÍAS DE NÓMINAS NO SON PERDEDORAS, LOS ACTIVOS DE LAS COMPAÑÍAS DE NÓMINAS SON DE UNA NATURALEZA TAL QUE NO PUEDEN UTILIZARSE EN COMBINACIÓN CON FIBRAHOTEL PARA EL DESEMPEÑO DE SU OPERACIÓN.

LOS OPERADORES Y ADMINISTRADORES ACTÚAN COMO AGENTES DE FIBRAHOTEL EN LA TOMA DE DECISIONES EN LAS ACTIVIDADES RELEVANTES; SIN EMBARGO NO SE CONSIDERA FIBRAHOTEL COMO INVERSIONISTA DEBIDO A QUE LAS COMPAÑÍAS DE NÓMINAS ACTÚAN DE MANERA INDEPENDIENTE Y FIBRAHOTEL NO TIENE EXPOSICIÓN A LOS RENDIMIENTOS VARIABLES.

AL SER FIBRAHOTEL OBLIGADA A LIQUIDAR AL PRESTADOR DE SERVICIOS LAS PERCEPCIONES ECONÓMICAS DEL PERSONAL MÁS UN 5% DEBERÁ DE RECONOCER LAS PRESTACIONES CORRESPONDIENTES AL RETIRO Y LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LA PROVISIÓN DE BENEFICIOS A EMPLEADOS NO FUE RECONOCIDA EN LAS CIFRAS DE FIBRAHOTEL POR SER CONSIDERADA INMATERIAL.

LOS SALDOS Y TRANSACCIONES INTERCOMPAÑÍAS HAN SIDO ELIMINADOS

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

LAS ADQUISICIONES DE NEGOCIOS SE CONTABILIZAN UTILIZANDO EL MÉTODO DE ADQUISICIÓN. LA CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA EN UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS SE MIDE A VALOR RAZONABLE. EL CUAL SE CALCULA COMO LA SUMA DE LOS VALORES RAZONABLES DE LOS ACTIVOS TRANSFERIDOS A FIBRAHOTEL MÁS LOS PASIVOS INCURRIDOS POR FIBRAHOTEL CON LOS ANTERIORES PROPIETARIOS DE LA EMPRESA ADQUIRIDA Y LAS PARTICIPACIONES DE CAPITAL EMITIDAS POR FIBRAHOTEL A CAMBIO DEL CONTROL SOBRE LA EMPRESA ADQUIRIDA A LA FECHA DE ADQUISICIÓN. LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA ADQUISICIÓN GENERALMENTE SE RECONOCEN EN EL ESTADO DE RESULTADOS CONFORME SE INCURREN.

A LA FECHA DE ADQUISICIÓN, LOS ACTIVOS IDENTIFICABLES ADQUIRIDOS Y LOS PASIVOS ASUMIDOS SE RECONOCEN A VALOR RAZONABLE.

B. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE OPERACIÓN DEL HOTEL

LAS PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE OPERACIÓN DEL HOTEL SE REGISTRAN INICIALMENTE AL COSTO DE ADQUISICIÓN. LOS TERRENOS Y EDIFICIOS RELACIONADOS A LOS HOTELES EXISTENTES A LA FECHA DE LA OPI DE LOS CBFIS FUERON RECONOCIDOS A SU VALOR RAZONABLE COMO LO PERMITEN LAS OPCIONES DE TRANSICIÓN ESTABLECIDAS EN IFRS 1. LOS SALDOS QUE PROVIENEN DE ADQUISICIONES REALIZADAS DESPUÉS DE ESA FECHA SE REGISTRAN A SU VALOR DE ADQUISICIÓN.

LAS PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE OPERACIÓN DEL HOTEL SE PRESENTAN AL COSTO MENOS LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA Y CUALQUIER PÉRDIDA ACUMULADA POR DETERIORO.

LA DEPRECIACIÓN SE CALCULA BAJO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA CON BASE EN LA VIDA ÚTIL REMANENTE DE LOS ACTIVOS NETOS DE SU VALOR RESIDUAL Y DE SUS MAYORES COMPONENTES YA QUE FIBRAHOTEL LO CONSIDERA MÁS APROPIADO Y CONSISTENTE CON RESPECTO DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS POR LAS COMPAÑÍAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL SECTOR. BASADO EN ESTUDIOS TÉCNICOS FIBRAHOTEL CONCLUYÓ QUE TANTO SUS EDIFICIOS COMO SUS DIFERENTES COMPONENTES TIENEN VIDAS ÚTILES DIFERENTES Y SERÁN SUJETOS A REEMPLAZO EN PERÍODOS DIFERENTES, DESDE 15 AÑOS EN EL CASO DE CIERTAS ÁREAS COMUNES Y HASTA 55 AÑOS PARA LAS ESTRUCTURAS METÁLICAS DEL EDIFICIO. EL VALOR RESIDUAL ES DEL 24% EN EL CASO DE LOS EDIFICIOS, LOS DEMÁS ACTIVOS NO TIENEN VALORES RESIDUALES SIGNIFICATIVOS, SEGÚN LO DETERMINADO POR VALUADORES INDEPENDIENTES.

LA VIDA ÚTIL ESTIMADA, EL VALOR RESIDUAL Y EL MÉTODO DE DEPRECIACIÓN SE REVISAN AL FINAL DE CADA AÑO, Y EL EFECTO DE CUALQUIER CAMBIO EN LA ESTIMACIÓN REGISTRADA SE RECONOCE SOBRE UNA BASE PROSPECTIVA.

LA TASA DE DEPRECIACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MOBILIARIO Y EQUIPO ES:

‰

EDIFICIO ACABADOS	10
EDIFICIO MEJORAS	10
EDIFICIO INSTALACIONES	7
EDIFICIO OBRA CIVIL	1
MOBILIARIO Y EQUIPO	10

LA GANANCIA O PÉRDIDA QUE SURGE DE LA VENTA O RETIRO DE UNA PARTIDA DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE HOTEL, SE CALCULA COMO LA DIFERENCIA ENTRE LOS RECURSOS QUE SE RECIBEN POR VENTAS Y EL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO, Y SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

C. PROVISIONES

LAS PROVISIONES SE RECONOCEN CUANDO FIBRAHOTEL TIENE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE (LEGAL O IMPLÍCITA) COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, ES PROBABLE QUE FIBRAHOTEL SEA REQUERIDO PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN Y SE PUEDE ESTIMAR FIABLEMENTE QUE SE CONSIGNARÁ EL IMPORTE DE LA OBLIGACIÓN.

EL IMPORTE QUE SE RECONOCE COMO PROVISIÓN ES LA MEJOR ESTIMACIÓN DEL DESEMBOLSO NECESARIO PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, TENIENDO EN CUENTA LOS RIESGOS Y LAS INCERTIDUMBRES QUE RODEAN A LA OBLIGACIÓN. CUANDO SE VALUÁ UNA PROVISIÓN USANDO LOS FLUJOS DE EFECTIVO ESTIMADOS PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, SU VALOR EN LIBROS REPRESENTA EL VALOR PRESENTE DE DICHS FLUJOS DE EFECTIVO (CUANDO EL EFECTO DEL VALOR DEL DINERO EN EL TIEMPO ES MATERIAL)

CUANDO SE ESPERA LA RECUPERACIÓN DE UN TERCERO DE ALGUNOS O TODOS LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS REQUERIDOS PARA LIQUIDAR UNA PROVISIÓN, SE RECONOCE UNA CUENTA POR COBRAR COMO UN ACTIVO SI ES VIRTUALMENTE CIERTO QUE SE RECIBIRÍA EL DESEMBOLSO Y EL MONTO DE LA CUENTA POR COBRAR PUEDE SER VALUADO.

D. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

LOS INGRESOS SE OBTIENEN POR LA OPERACIÓN DE LOS HOTELES, E INCLUYEN LAS RENTAS POR HABITACIONES, ALIMENTOS Y BEBIDAS Y OTROS INGRESOS, LOS CUALES SE RECONOCEN CONFORME SE PRESTAN DICHS SERVICIOS.

E. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

LOS ARRENDAMIENTOS SE CLASIFICAN COMO FINANCIEROS CUANDO LOS TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO TRANSFIEREN SUSTANCIALMENTE A LOS ARRENDATARIOS TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD. TODOS LOS DEMÁS ARRENDAMIENTOS SE CLASIFICAN COMO OPERATIVOS. LAS PROPIEDADES EN ARRENDAMIENTO OPERATIVO, SON INCLUIDAS EN EL RUBRO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE HOTEL DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA.

LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS RECONOCIDOS CONTABLEMENTE, SON SUSTANCIALMENTE IGUALES A AQUELLOS DETERMINADOS REDUCIENDO LOS INCENTIVOS OTORGADOS, TALES COMO PERÍODOS DE GRACIA, Y QUE SE RECONOCEN EN LÍNEA RECTA DURANTE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO, EXCEPTO POR LAS RENTAS CONTINGENTES (TALES COMO LA INFLACIÓN), LAS CUALES SE RECONOCEN CUANDO SE PRESENTAN. EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO ES EL PERÍODO NO CANCELABLE DEL CONTRATO, INCLUYENDO PERÍODOS ADICIONALES POR LOS CUALES EL ARRENDATARIO TIENE LA OPCIÓN DE PRORROGAR, CUANDO AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO, LA ADMINISTRACIÓN TIENE UNA CERTEZA RAZONABLE DE QUE EL ARRENDATARIO EJERCERÁ LA OPCIÓN.

F. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 1, FIBRAHOTEL CALIFICA Y PRETENDE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA PARA FINES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA, Y, POR LO TANTO, NO RECONOCE PROVISIÓN POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD.

LA SUBSIDIARIA FIBRA HOTELERA, S. C., ESTÁ SUJETA AL ISR Y AL IETU.

G. MONEDA EXTRANJERA

LAS TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA SE REGISTRAN AL TIPO DE CAMBIO VIGENTE A LA FECHA DE SU CELEBRACIÓN. LOS ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS EN MONEDA EXTRANJERA SE VALÚAN EN MONEDA NACIONAL AL TIPO DE CAMBIO VIGENTE A LA FECHA DE LOS ESTADOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

FINANCIEROS. LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS SE REGISTRAN EN LOS RESULTADOS.

H. CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS

LOS COSTOS Y GASTOS PRESENTADOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE UTILIDAD INTEGRAL FUERON CLASIFICADOS DE MANERA COMBINADA POR SU NATURALEZA Y FUNCIÓN.

I. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

FIBRAHOTEL PRESENTA SUS ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZANDO EL MÉTODO INDIRECTO. LOS INTERESES RECIBIDOS SE CLASIFICAN COMO FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN.

J. UTILIDAD NETA POR CBFIS

SE DETERMINA DIVIDIENDO LA UTILIDAD CONSOLIDADA ENTRE EL PROMEDIO PONDERADO DE CBFIS EN CIRCULACIÓN DURANTE EL PERÍODO. LA UTILIDAD NETA POR CBFIS DILUIDA SE DETERMINA RESTANDO AL TOTAL DE 499,401,766 CBFIS EN CIRCULACIÓN LOS 7,355,230 CBFIS CORRESPONDIENTES AL PORTAFOLIO DE APORTACIÓN EN DESARROLLO QUE TENDRÁN DERECHO DE RECIBIR DERECHOS ECONÓMICOS HASTA QUE LOS HOTELES SEAN TERMINADOS Y ABIERTOS AL PÚBLICO.

4. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

2014 2013

EFECTIVO Y BANCOS	\$ 123,486	\$ 88,885	
EQUIVALENTES DE EFECTIVO			40,553
EFECTIVO RESTRINGIDO:			
FONDO PARA INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES (I)	1,926,519	4,638,650	
FONDO DE RESERVA PARA GASTOS DE CAPITAL (II)	41,666	19,705	
	\$ 2,091,671	\$ 4,787,793	

EFECTIVO RESTRINGIDO

(I) CONSISTE EN EL EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL FONDO PARA INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES EL CUAL SERÁ UTILIZADO PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL PORTAFOLIO DE ADQUISICIÓN POR \$1,926,519 Y \$4,383,650 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 PARA EL PAGO DE LOS INMUEBLES DEL PORTAFOLIO DE DESARROLLO POR \$0 Y \$255,000, RESPECTIVAMENTE. AL IGUAL QUE LOS EQUIVALENTES DE EFECTIVO, ESTE EFECTIVO RESTRINGIDO SE ENCUENTRA INVERTIDO EN VALORES GUBERNAMENTALES.

(II) CONSISTE EN EL EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL FONDO DE RESERVA PARA GASTOS DE CAPITAL EL CUAL SERÁ UTILIZADO PARA EL PAGO DE REPARACIONES, REEMPLAZOS MAYORES Y OTROS GASTOS DE CAPITAL. EN EL FONDO SE DEPOSITAN EL 5% DE LOS INGRESOS DE OPERACIÓN. AL IGUAL QUE LOS EQUIVALENTES DE EFECTIVO, ESTE EFECTIVO RESTRINGIDO SE ENCUENTRA INVERTIDO EN VALORES GUBERNAMENTALES.

5. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

2014 2013

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

CLIENTES	\$ 84,797	\$ 57,848		
AGENCIAS DE VIAJE	42,574	30,567		
TARJETAS DE CRÉDITO	6,645	6,244		
OTRAS		597	2,582	
134,613	97,241			
RENTAS POR COBRAR A:				
HOTELES Y VILLAS POSADAS, S.A. DE C.V.	5,447	4,676		
INMOBILIARIA CR JUÁREZ, S. A. DE C. V.	-		1,501	
POSADAS DE LATINOAMÉRICA, S.A. DE C.V.	-	1,289		
OTRAS	7,310	1,689		
12,757	9,155			
	\$ 147,370	\$ 106,396		

6. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE HOTEL

2014 2013

COSTO	\$ 7,008,511	\$ 4,857,914		
MENOS-				
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(283,437)	(123,308)		
	\$ 6,725,074	\$ 4,734,606		

2014 2013

TERRENOS	\$ 1,176,160	\$ 827,570		
EDIFICIOS	5,000,613	3,498,791		
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OPERACIÓN DEL HOTEL	831,738	531,553		
	\$ 7,008,511	\$ 4,857,914		

7. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y GASTOS ACUMULADOS

2014 2013

PROVEEDORES	\$ 137,288	\$ 94,550		
GASTOS ACUMULADOS	54,857	52,512		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	41,104	10,096		
	\$ 233,249	\$ 157,158		

8. PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

APORTACIONES Y CONTRIBUCIONES-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 13 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

A. LAS APORTACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES A VALOR NOMINAL SE INTEGRAN COMO SIGUE:

APORTACIÓN DE PATRIMONIO INICIAL EMISIÓN DE CBFIS TOTAL

\$ 15 \$ 10,009,645 \$ 10,009,660

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, FIBRAHOTEL AÚN NO HA EXHIBIDO LA TOTALIDAD DE SU PATRIMONIO INICIALMENTE APORTADO.

B. EL PATRIMONIO DE FIBRAHOTEL ESTÁ REPRESENTADO POR LA APORTACIÓN INICIAL DE \$15, EL PORTAFOLIO DE APORTACIÓN, EL PORTAFOLIO DE APORTACIÓN EN DESARROLLO Y EL MONTO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE EMISIONES DE CBFIS.

C. CON FECHA 30 DE MAYO DE 2013, FIBRAHOTEL LLEVÓ A CABO UNA OFERTA SUBSECUENTE DE CBFIS EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES Y EN OTROS MERCADOS INTERNACIONALES. EL MONTO DE LA OFERTA GLOBAL ASCENDIÓ A \$4,877,725 OFRECIENDO 195,500,000 CBFIS, INCLUYENDO SOBREASIGNACIÓN, A UN PRECIO DE \$24.95. EL FIDEICOMISO DE CONTROL DE FIBRAHOTEL PARTICIÓ CON LA SUSCRIPCIÓN DE 2,000,000 DE CBFIS.

D. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013, EXISTEN 499,401,766 CBFIS EN CIRCULACIÓN; RESPECTIVAMENTE.

DISTRIBUCIONES-

EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRAHOTEL HA APROBADO Y PAGADO DISTRIBUCIONES DE LAS CUENTAS DE INGRESOS FISCALES POR EL PERIODO DE 2014 Y 2013, A LOS TITULARES DE LOS CBFIS DE LA SIGUIENTE MANERA:

FECHA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIONES DISTRIBUCIONES

13 DE NOVIEMBRE DE 2014 \$ 100,104
21 DE JULIO DE 2014 114,307
14 DE ABRIL DE 2014 98,590
17 DE FEBRERO DE 2014 105,002

TOTAL A DICIEMBRE 2014 \$ 418,003

FECHA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIONES DISTRIBUCIONES

22 DE OCTUBRE DE 2013 \$ 99,543
22 DE JULIO DE 2013 74,414
22 DE ABRIL DE 2013 58,990
22 DE ENERO DE 2013 (1) 18,539

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

TOTAL A DICIEMBRE 2013 \$ 251,486

EMISIÓN DE CBFIS-
LA EMISIÓN DE CBFIS COMO PARTE DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 ESTÁ
COMPUESTO POR:

2013 2012

CONCEPTO

PRECIO PATRIMONIO

PRECIO PATRIMONIO

APORTACIÓN INICIAL \$	-	\$	\$	-	\$	15
APORTACIÓN EN EFECTIVO:						
195,500,000 CBFIS EMITIDOS	24.95	4,877,725				
223,611,110 CBFIS EMITIDOS	18.50	4,136,806				
APORTACIÓN EN ESPECIE:						
80,290,656 CBFIS EMITIDOS	18.50	1,485,377				
GASTOS DE EMISIÓN	-	(242,235)		-	(248,028)	
TOTAL EMISIÓN CBFIS		\$ 4,635,490			\$ 5,374,170	

9. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

A FIN DE CUBRIR LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN FISCAL DE FIBRA, EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN EL OFICIO DEL SAT, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR, FIBRAHOTEL DEBE DISTRIBUIR ANUALMENTE POR LO MENOS EL 95% DEL RESULTADO FISCAL A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DE FIBRAHOTEL.

LAS SUBSIDIARIAS FIBRA HOTELERA, S. C., ESTÁ SUJETA AL ISR Y AL IETU.

ISR - LA TASA ES DEL 30% PARA 2014 Y 2013, CONFORME A LA LEY DE ISR 2014.

IETU - A PARTIR DE 2014 SE ABROGÓ EL IETU, POR LO TANTO, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 SE CAUSÓ ESTE IMPUESTO, TANTO PARA LOS INGRESOS COMO LAS DEDUCCIONES Y CIERTOS CRÉDITOS FISCALES CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA EJERCICIO. LA TASA FUE 17.5%..

HASTA EL AÑO 2013, EL IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO ES EL QUE RESULTA MAYOR ENTRE EL ISR Y EL IETU.

CON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS, LA SUBSIDIARIA FIBRA HOTELERA, S. C. IDENTIFICÓ QUE ESENCIALMENTE PAGARÁ ISR. POR LO TANTO, LA SUBSIDIARIA RECONOCE ISR DIFERIDO.

A. IMPUESTOS A LA UTILIDAD RECONOCIDOS EN LOS RESULTADOS

2014 2013

ISR:

CAUSADO \$ 4,545 \$ 3,902

DIFERIDO (1,803) (2,544)

\$ 2,742 \$ 1,358

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 15 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

10. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO

LA INFORMACIÓN POR SEGMENTOS OPERATIVOS SE PRESENTA CON BASE EN EL ENFOQUE GERENCIAL.
- INFORMACIÓN ANALÍTICA POR SEGMENTO OPERATIVO

2014 F/1596 FIBRA HOTELERA TOTAL

TOTAL INGRESOS \$ 1,262,925 \$ 307,116 \$ 1,570,041

GASTOS:

HABITACIONES (212,852)	-	(212,852)		
COSTOS Y GASTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS			-	(164,798) (164,798)
COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (559,929)	(107,689)			(667,618)
GASTOS INMOBILIARIOS (17,325)		(4,302)		(21,627)
GASTOS CORPORATIVOS (104,617)		(27,974)		(132,591)
DEPRECIACIÓN (162,806) (125)			(162,931)	
GASTOS DE ADQUISICIÓN (87,767) (87,767)				
(1,145,296) (304,888) (1,450,184)				

UTILIDAD DE OPERACIÓN 117,629 2,228 119,857

OTROS INGRESOS, NETO	12,186	22	12,208	
INGRESOS POR INTERESES, NETO 120,820				13 120,807
GANANCIA, NETA 3,455 117 3,572				

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD 254,090 2,354 256,444

IMPUESTOS A LA UTILIDAD - 2,742 2,742

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA \$ 254,090 \$ (388) \$ 253,702

B.

2013 F/1596 FIBRA HOTELERA TOTAL

TOTAL INGRESOS \$ 854,471 \$ 178,010 \$ 1,032,481

HABITACIONES (130,404)	-	(130,404)		
COSTOS Y GASTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS			-	(110,816) (110,816)
COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (397,126)	(55,569)			(452,695)
GASTOS INMOBILIARIOS (13,201) (3,590)			(16,791)	
GASTOS CORPORATIVOS (80,668) (1,500)			(82,168)	
DEPRECIACIÓN (119,974)		(67)		(120,041)
GASTOS DE ADQUISICIÓN (79,857)		-		(79,857)
(821,230) (171,542) (992,772)				

UTILIDAD DE OPERACIÓN (11,363) 1,026 (12,389)

OTROS INGRESOS, NETO 7,002	6,960		
INGRESOS POR INTERESES 78,463		-	78,463
PÉRDIDA CAMBIARIA, NETA (888)		-	(888)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FIHO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD 158,410 6,421 164,831

IMPUESTOS A LA UTILIDAD - 2,078 2,078

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA \$ 158,410 \$ 4,343 \$ 162,753

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

EXCEPTO POR LO MENCIONADO ANTERIORMENTE, NI EL FIDUCIARIO NI SUS ACTIVOS ESTÁN SUJETOS A CUALQUIER TIPO DE ACCIÓN LEGAL, EXCEPTO LAS DERIVADAS DE SUS OPERACIONES Y ACTIVIDADES RUTINARIAS.

CON FECHA 19 DE FEBRERO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRAHOTEL APROBÓ PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS INDEPENDIENTES UNA DISTRIBUCIÓN POR UN TOTAL APROXIMADO POR \$111,236.

12. HECHOS POSTERIORES AL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A. CON FECHA 12 DE FEBRERO DE 2015, SE DESARROLLARÁ UN HOTEL DE SERVICIOS LIMITADOS DE 134 CUARTOS DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL UPTOWN JURIQUILLA EN QUERÉTARO. EL HOTEL OPERARÁ BAJO LA MARCA FAIRFIELD INN & INN SUITES BY MARRIOTT Y SERÁ OPERADO POR MARRIOTT INTERNATIONAL. EL HOTEL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIMENTACIÓN Y SE ESPERA SU APERTURA DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2105. EL HOTEL ESTÁ LOCALIZADO EN JURIQUILLA, AL NORTE DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO SOBRE LA VIALIDAD 5 DE FEBRERO Y EN EL ÁREA INDUSTRIAL DE MAYOR CRECIMIENTO EN LA CIUDAD. LA INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA EN EL HOTEL SERÁ DE \$110,000 CON UNA INVERSIÓN EN LA HUELLA DE \$11,200