



FibraHotel ("FibraHotel"), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2021.

Ciudad de México, al 21 de abril de 2021 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2021. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del 1er trimestre de 2021

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2021 con **86 hoteles y 12,558¹ cuartos, de los cuales 81 hoteles y 11,939 cuartos están en operación**.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (80 hoteles¹, excluyendo cinco hoteles cerrados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,041** la tasa de ocupación fue **36.4%** (contra 50.3% en el primer trimestre de 2020) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$379**. Esta tarifa efectiva representa un decremento de (40.4%) contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2020 de **Ps. \$637**.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$4,798** una tasa de ocupación de **52.4%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$2,514**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$45.8 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$557 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$154 millones**.
- El flujo de operación ("FFO")⁴ del trimestre fue de **(Ps. \$8.1 millones)**.
- El flujo de operación ajustado ("AFFO")⁵ del trimestre fue de **(Ps. \$37.7 millones)**.
- Al 31 de marzo de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$476 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$5,169 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,694 millones**.
- Al 31 de marzo de 2021, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,339 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene cinco hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Cacao Playa del Carmen, en conjunto representan 619 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

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

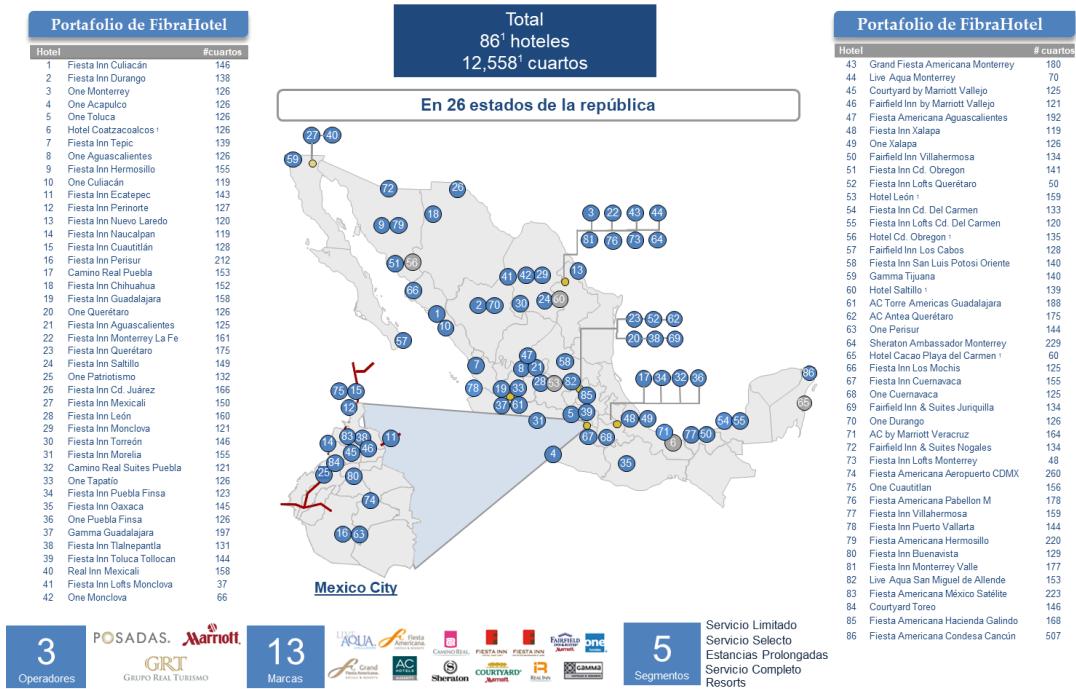
³La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos, entre otros) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

⁴FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra. Las principales diferencias con el FFO reportado anteriormente por FibraHotel, son que el FFO Amefibra considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO FIHO, pero si en el AFFO FIHO. FFO no es una cifra IFRS.

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

“Los resultados del primer trimestre de 2021 continúan demostrando la resiliencia de nuestro portafolio y el progreso de recuperación ante el impacto de la crisis del Covid-19. Iniciamos el trimestre con una nueva ola de contagios en México, incluyendo restricciones de operación y límites de capacidad. En enero el portafolio tuvo una ocupación de 32.4%. Conforme avanzó el trimestre vimos una rápida recuperación logrando ocupaciones de 35.4% en febrero y 42.3% marzo. El crecimiento de RevPAR de marzo 2021 contra enero de 2021 fue de 40%. Marzo tuvo los mejores resultados desde que inició la pandemia y por primera vez logramos tener un mes con AFFO positivo. Adicionalmente, gracias al enfoque en control de costos logramos un EBITDA de 81 millones de pesos en el trimestre. El turismo continúa con una recuperación más acelerada que el segmento de negocios. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún logró una ocupación de 52.4% en el trimestre y el hotel Live Aqua San Miguel de Allende tuvo una contribución hotelera 31% mayor en 1T 2021 que en 1T 2020. En este sentido, me gustaría resaltar dos anuncios que continúan fortaleciendo nuestra presencia en el sector de viajeros de placer. El primero es la firma del primer hotel con Hilton para reabrir el hotel en Playa del Carmen bajo la marca The Yucatan Resort, Tapestry Collection by Hilton operado por Playa Hotels & Resorts. El segundo es el pago del precio remanente de la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. Finalmente, y aún con una mejor perspectiva en el corto plazo, continuamos trabajando en mejorar nuestra situación de liquidez y balance. Tenemos 476 millones de pesos en caja, un LTV de 30% y hemos logrado reducir las amortizaciones de capital en lo que resta de 2021 a tan solo 114 millones de pesos.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 21 de abril de 2021



¹ A la fecha, hay cinco hoteles cerrados temporalmente (sombreados en gris), excluyendo esos hoteles, FibraHotel tiene 81 hoteles con 11,939 cuartos en operación.
Hoteles temporalmente cerrados.



Información relevante adicional:

Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19

El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19 y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:

- Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta Ps. \$500 millones;
- La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar deuda existente, con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aún y cuando, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x.

Firma de acuerdos para reabrir el hotel de 60 habitaciones en Playa del Carmen

Se firmaron acuerdos para reabrir el hotel de 60 habitaciones en Playa del Carmen en los próximos meses. El hotel tendrá la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton y será operado bajo el concepto todo-incluido por Playa Hotels & Resorts. Este es el primer hotel de FibraHotel con una marca de Hilton, una empresa líder en hotelería con una cartera de 18 marcas de clase mundial que comprenden más de 6,400 propiedades con casi un millón de habitaciones, en 119 países y territorios. También es el primer hotel de FibraHotel operado por Playa Hotels & Resorts, una empresa líder operadora de resorts todo-incluido situados en los destinos más populares de México y el Caribe. Para efectos contables a partir de la apertura del hotel, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Activo Fijo.

Cumplimiento de las condiciones y pago del precio de la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo

El 10 de marzo de 2021 se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la compra-venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 cuartos de servicios completos operado por Grupo Posadas acordada por las partes en 2017. FibraHotel llevó a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de Ps. \$155 millones que fue tomada a cargo del precio. El precio remanente pagado por FibraHotel en marzo de 2021 fue de Ps. \$156 millones. El precio total por el hotel fue de Ps. \$301 millones y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación.



Disposición de línea de crédito de Banorte

El 31 de marzo de 2021, FibraHotel dispuso Ps. \$250 millones de la línea de crédito con Banorte. Las amortizaciones se realizarán a partir de septiembre del 2022 y la línea tiene vencimiento en junio del 2030. El interés se calculará sobre la tasa TIIE 91d + 260 pbs.

FibraHotel implementó la definición de FFO propuesta por la Amefibra desde el segundo trimestre de 2020 buscando la estandarización de métricas en el sector

A partir del segundo trimestre de 2020, FibraHotel ha implementado el uso de la métrica de FFO bajo la propuesta de la Amefibra. Con el fin de estandarizar el cálculo de las principales métricas del sector de acuerdo con las mejores prácticas internacionales y en línea con un esfuerzo del sector hacia una mejora continua, Amefibra publicó una propuesta de definición para cálculo de FFO ("Funds From Operations" por sus siglas en inglés). La Amefibra ha publicado la metodología para el cálculo del FFO Amefibra, la cual está disponible en: <https://amefibra.com/asg/>

CBFIs a la fecha del reporte y operación del Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2021 FibraHotel tenía 783,394,169 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs. Durante el primer trimestre del 2021 no se tuvieron operaciones.

Información posterior al cierre del trimestre:

Cambio de contrato de arrendamiento en Fiesta Inn Perisur a contrato de operación

Hasta el 31 de marzo de 2021 el hotel Fiesta Inn Perisur estuvo bajo un contrato de arrendamiento con Grupo Posadas, desde el 1 de abril de 2021 este contrato fue terminado y el hotel pasó a un contrato de operación con la misma marca y operador, por lo que a partir del segundo trimestre de 2021 el hotel pasará a ser considerado como hotel administrado. Para efectos contables a partir del 1 de abril de 2021, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Activo Fijo.

Firma de un convenio modificatorio con Sabadell

El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente de Ps. \$200 millones con Sabadell. Gracias a este convenio, la fecha de amortización de la línea de crédito se extiende de mayo 2021 a mayo 2023, y las amortizaciones de deuda financiera para lo que resta del año 2021 se reducen de Ps. \$314 millones Ps. \$114 millones. El interés se calculará sobre la tasa TIIE 28d + 210 pbs.



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2021

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Selecto - Administrados						
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2 Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4 Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11 Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15 Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16 Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17 Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20 Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22 Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27 Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30 Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34 Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37 Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40 Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
41 Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135			Servicio Selecto
42 Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43 Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajío	159			Servicio Selecto
44 Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
45 Courtyard Toreo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
46 Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total			6,313			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 5 hoteles y 619 cuartos)



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2021 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Limitado - Administrados						
47 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 Servicio Limitado Coatzacoalcos (3)	Veracruz	Sur	126			Servicio Limitado
50 One Cuautitlán (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Servicio Limitado Saltillo (3)	Coahuila	Noreste	139			Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
68 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
69 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
74 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
75 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
76 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
77 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	153	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
79 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
80 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
81 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
82 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
83 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
Sub Total			2,674			
Hoteles en Arrendamiento						
84 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
85 Hotel Cacao Playa del Carmen (3)*	Quintana Roo	Sur	60			Servicio Completo
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			779			
Total de Habitaciones en Operación al 31 de marzo de 2021			11,939			
Total de Habitaciones al 31 de marzo de 2021			12,558			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 5 hoteles y 619 cuartos)

* Estimamos que el hotel abra en los próximos meses bajo la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton y será operado por Playa Hotels & Resorts

Información seleccionada trimestral

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

<i>(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)</i>	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	LTM 1T 2021
Ingresos totales	71,663	375,755	545,420	556,795	1,549,633
Ingresos - Hoteles administrados	62,897	340,405	495,512	471,820	1,370,633
% de los ingresos totales	87.8%	90.6%	90.8%	84.7%	88.4%
Contribución hotelera	(165,126)	46,592	133,965	154,193	169,624
Margen	n.a	12.4%	24.6%	27.7%	10.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	(173,892)	11,242	84,057	69,218	(9,375)
Margen	n.a	3.3%	17.0%	14.7%	n.a
Net Operating Income ("NOI")	(225,218)	29,930	111,020	134,706	50,438
Margen	n.a	8.0%	20.4%	24.2%	3.3%
EBITDA Ajustado	(277,590)	(20,379)	59,606	81,409	(156,954)
Margen	n.a	n.a	10.9%	14.6%	n.a
Utilidad neta integral consolidada	(493,316)	(241,219)	(214,302)	(122,007)	(1,070,844)
Margen	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO ")	(371,575)	(115,323)	(38,195)	(8,053)	(533,146)
FFO / CBFI con derechos económicos	(0.4743)	(0.1472)	(0.0488)	(0.0103)	(0.6805)
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO ")	(373,451)	(115,323)	(38,195)	(37,734)	(564,703)
AFFO / CBFI con derechos económicos	(0.4767)	(0.1472)	(0.0488)	(0.0482)	(0.7208)
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFI con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	4,981,443	4,970,193	4,916,409	5,169,408	5,169,408
Deuda neta	4,381,019	4,498,765	4,455,912	4,693,819	4,693,819
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	8.7 x	20.5 x	n.a	n.a	n.a
Ratio de apalancamiento ("LTV")	28.8%	29.2%	29.2%	30.4%	30.4%

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



Resultados del primer trimestre de 2021

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$557 millones:

- Ps. \$386 millones de ingresos por renta de habitaciones (69.4% de los ingresos).
- Ps. \$84 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) dos hoteles arrendados⁷, de los cuales el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$46 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 15.2% de los ingresos.
- Ps. \$78 millones de ingresos por alimentos y bebidas (14.0% de los ingresos).
- Ps. \$8 millones de otros ingresos (1.4% de los ingresos).

Contra el primer trimestre del año 2020 los ingresos totales decrecieron un (41.3%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$403 millones:

- Ps. \$239 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (59.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$107 millones de gastos de habitaciones (26.5% de los costos y gastos generales). Ps. \$57 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (14.1% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$154 millones, representando 27.7% de los ingresos totales. En total, Ps. \$69 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$85 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$190 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$117 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$36 millones⁸;
- (iii) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$19 millones.
- (iv) Gastos administrativos de Ps. \$16 millones.
- (v) El plan de compensación de empleados de Ps. \$0.9 millones (sin impacto en el flujo).

⁷ Los hoteles arrendados para el trimestre son Fiesta Inn Perisur y Fiesta Americana Condesa Cancún.

⁸ Al 31 de marzo de 2021, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$181 millones de pesos de los cuales Ps. \$144 millones corresponden a la comisión por asesoría del año 2020 y está registrada contablemente en el balance como una cuenta por pagar a partes relacionadas. La comisión por asesoría del primer trimestre del año 2021 se pagará conforme a lo acordado en el contrato de asesoría.



La pérdida de operación del periodo fue de (Ps. \$36 millones).

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2021, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$1.1 millones) y otros ingresos no operativos por Ps. \$0.3 millones.

La pérdida de operación ajustada del periodo fue de (Ps. \$37 millones).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,694 millones y una deuda total de Ps. \$5,169 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$90 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$86 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

Ps. \$ Miles	T1 2020	T1 2021	Var.
Ingreso por Interés	15,946	1,072	(93%)
Gasto por Interés	(100,040)	(89,979)	(10%)
Cargos Bancarios	(3,941)	(2,790)	(29%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(51,861)	5,492	n.a
Total	(139,897)	(86,205)	(38%)

Al 31 de marzo de 2021 la deuda de USD 13 millones tenía un valor contable de Ps. \$268 millones (tipo de cambio de \$20.60 por USD) contra Ps. \$259 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.94 por USD).

A pesar de la perdida cambiaria provocada por la deuda en dólares, la apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$5.5 millones. Durante el mes de marzo, se vendieron 9 millones de dólares a un tipo de cambio de Ps. \$21.39 por dólar, generando una utilidad cambiaria de Ps. \$13 millones (el tipo de cambio de cierre del cuarto trimestre de 2020 era de PS \$19.94 por USD).

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2021, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$122 millones).

Resultado Integral Consolidado

Durante el primer trimestre de 2021, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$121 millones), el impacto de la valuación de los instrumentos derivados fue de Ps. \$1.0 millón.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de (Ps. \$8.1 millones).

Ps. \$ miles	<u>1T 2020</u>	<u>1T 2021</u>	<u>Variación</u>
Resultado Integral Consolidado	(46,901)	(121,038)	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	128,934	117,499	
Amortización de costos	4,884	1,082	
Deterioro en el valor del activo			
Ganancia / perdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	51,861	(5,492)	
Fluctuación de instrumentos derivados	(6,418)	(969)	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076	865	
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	134,437	(8,053)	n.a

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de (Ps. \$38 millones).

Ps. \$ miles	<u>T1 2020</u>	<u>T1 2021</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	134,437	(8,053)	n.a
(-) Reserva de CAPEX	(49,252)	(29,681)	
(+) Otros Ajustes	12,058	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	97,243	(37,734)	n.a

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2021:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$127 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$189 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo por (Ps. \$156 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$31.6 millones) de los cuales (Ps. \$24.4 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento y (Ps. \$7.2 millones) corresponden a CAPEX de inversión, iii) desembolsos relacionados con propiedades de desarrollo por (Ps. \$2.2 millones) y iv) Ps. \$1.1 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$77 millones, principalmente relacionado con i) la disposición de la línea de crédito con Banorte por Ps.

⁹ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias. Las principales diferencias con el FFO reportado anteriormente por FibraHotel, son que el FFO AMEFIBRA considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO FIHO, pero si en el AFFO FIHO.



\$250 millones, ii) el pago de intereses por (Ps. \$165 millones), iii) amortizaciones de capital por (Ps. \$6.3 millones) y iv) otros gastos financieros por (Ps. \$2.2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2021 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$476 millones. Al 31 de diciembre de 2020, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$460 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$5,169 millones. Al 31 de diciembre de 2020, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,916 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,694 millones. Al 31 de diciembre de 2020 la posición de deuda neta era de Ps. \$4,456 millones.
- Un costo de la deuda de 6.95%. Al 31 de diciembre de 2020 el costo de la deuda era de 7.36%.

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

Ps. \$ miles	T4 2020	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	475,590	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	128,814	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	30,056	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	316,720	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	445,534	

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

\$ millones	1T 2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	479.8	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 1	255.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jul-22
BBVA 2*	267.8	USD	LIBOR 91d + 180bps	ago-23
Sabadell**	200.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	may-21
Banorte 3	983.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 4	250.0	MXN	TIIE 91d + 260bps	jun-30
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	5,189.2			

* Equivalente en pesos a USD \$13 millones a un T.C de Ps. \$20.60

** Después del cierre del trimestre se renovó la línea de crédito revolvente con vencimiento en 2023. El interés se calculará sobre la tasa TIIE 28d + 210 pbs.

El 31 de marzo de 2021, FibraHotel dispuso Ps. \$250 millones de la línea de crédito disponible desde julio de 2020. Las amortizaciones de dicha disposición se realizarán a partir del 30 de septiembre del 2022 con vencimiento en junio del 2030. El interés se calculará sobre la tasa TIIE 91d + 260 pbs.



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

Años	Amortización	%
2021	314.3	6.1%
2022	252.6	4.9%
2023	405.5	7.8%
2024 y adelante	4,216.8	81.3%
Total	5,189.2	100.0%

Considerando el convenio modificadorio firmado con Sabadell el 16 de abril de 2021, a la fecha del presente reporte, las amortizaciones de capital de abril de 2021 a diciembre de 2021 ascienden a Ps. \$114 millones.

Al 31 de marzo de 2021 y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos en 2021, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

\$ millones	Tasa de Interés	Moneda	Importe Cubierto	Tipo	Piso	Strike	Límite
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	746.4	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%	

* Se asigna cobertura de Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 76% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$746 millones

Calificaciones Crediticias

Al 31 de marzo de 2021, la calificación Fitch Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'A+(mex)'.

Al 31 de marzo de 2021, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'AA-'.

Regulación aplicable a las FIBRAs

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras (“CUE”) y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las “Modificaciones”).

Las Modificaciones son aplicables a FIBRAs y tienen como principal objetivo flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAs cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso.

Conforme a las Modificaciones, será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAs. Las reglas aprobadas por la asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAs, que deberán calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres (en lugar de seis trimestres) para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2021 con un endeudamiento de Ps. \$5,169 millones y con un total de activos de Ps. \$17,000 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 30.4%. La legislación en vigor previo a la entrada en vigor de las Modificaciones establecía un nivel de apalancamiento máximo 50% (cincuenta por ciento).

- *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:

- Servicio de la deuda (principal e intereses);
- Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y
- Gastos de desarrollos no discretionales (proyectos en desarrollo anunciados).

Y los recursos disponibles corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo;
- IVA por recuperar;
- Utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y
- Líneas de crédito disponibles.



Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 31 de marzo de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.62x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$679 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$111 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$445 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$20.3 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$817 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de marzo de 2021, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 11.9%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2021, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 568%.



Gastos de Capital

Al 31 de marzo de 2021, 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. \$32 millones contra Ps. \$25 millones al 31 de diciembre de 2020. Durante 2020 se llegó a acuerdos con operadores para temporalmente suspender la reserva de gastos de capital de mantenimiento, la cual volverá a reservarse de manera normal en 2021.

Durante el primer trimestre de 2021, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$14.1 millones.
- Inversión y mejoras en el hotel Playa del Carmen por un total de Ps. \$5.2 millones.
- Inversión en gastos de remodelación y CAPEX del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún por un total de Ps. \$11.1 millones.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 783'394,169 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 20 de abril se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2021 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

En búsqueda de continuar evolucionando a ser una mejor empresa y buscando cumplir con nuestra misión y objetivos, hemos trabajado constantemente durante el trimestre en el alcance de nuestros objetivos ASG.

Como parte de nuestras iniciativas, desarrollamos una serie de nuevas políticas corporativas en FibraHotel. Estamos convencidos que las políticas serán una parte esencial de la organización y su objetivo es establecer los lineamientos para la operación del modelo de negocio, así como en la toma de decisiones de inversión y operación. Estas políticas tienen características específicas y particulares en función de cada una, y son; Política de Sostenibilidad, Política Ambiental, Política de Derechos Humanos, Política de Diversidad, Política de Relacionamiento con Grupos de Interés y Política Anticorrupción. Estas políticas refuerzan, entre otras cosas, los lineamientos internos de respeto a la diversidad, no discriminación, anticorrupción y complementan nuestro código de Ética conforme a las mejores prácticas. Así mismo, se generó una nueva línea de denuncia externa con el fin de promover una cultura de cumplimiento en FibraHotel.

Durante el primer trimestre, también hemos implementado una encuesta de clima laboral, misma que nos permitirá detectar áreas de oportunidad. El porcentaje de participación de la misma fue de 100% y de acuerdo con los resultados obtenidos, el 96% de los colaboradores de FibraHotel demuestran un alto grado de compromiso con la compañía.

Para mayor información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a la sección de sustentabilidad y gobierno corporativo en nuestra página de internet: <https://www.fibrahotel.mx/>.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2018 al primer trimestre del año 2021 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹⁰ (excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún).



No son totalmente comparables ya que se tienen hoteles distintos durante el periodo.
A partir del 3T de 2020, no se incluyen los cinco hoteles que están temporalmente cerrados.

Durante el primer trimestre de 2021 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 52.4%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,798
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$2,514

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2021:

	Portafolio Total			Portafolio Total	
	T1 2021	T1 2020	T4 2020	T1 2021 LTM	T1 2020 LTM
Ocupación	36.4%	50.3%	36.0%	24.9%	60.3%
Tarifa Promedio	1,041	1,267	1,076	1,065	1,239
Tarifa Efectiva	379	637	388	266	747

*Excluye los cinco hoteles cerrados así como el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021 es de (40.4%).

¹⁰ A la fecha, FibraHotel tiene cinco hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Cacao Playa del Carmen, en conjunto representan 619 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles. El hotel Fiesta Americana Satélite abrió en septiembre de 2018, el hotel Live Aqua San Miguel de Allende en noviembre de 2018 y el hotel Fiesta Americana Viaducto en noviembre de 2019.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2020 y 2021 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *								
	1er trimestre 2020			1er trimestre 2021			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	53.7%	\$ 949	\$ 510	34.6%	\$ 817	\$ 283	(1910 pb)	(14.0%)	(44.6%)
Servicio Selecto	52.2%	\$ 1,153	\$ 603	41.2%	\$ 926	\$ 381	(1108 pb)	(19.7%)	(36.8%)
Servicio Completo	42.4%	\$ 1,972	\$ 836	27.1%	\$ 1,720	\$ 467	(1528 pb)	(12.8%)	(44.2%)
Total	50.3%	\$ 1,267	\$ 637	36.4%	\$ 1,041	\$ 379	(1384 pb)	(17.8%)	(40.4%)

*Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún y los cinco hoteles cerrados temporalmente.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2020 y 2021:

Región	Portafolio Total								
	1er trimestre 2020			1er trimestre 2021			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	43.9%	\$ 1,629	\$ 716	30.2%	\$ 1,517	\$ 458	(1379 pb)	(6.9%)	(36.1%)
Noreste	53.1%	\$ 1,515	\$ 805	36.7%	\$ 1,162	\$ 426	(1642 pb)	(23.3%)	(47.0%)
Noroeste	57.2%	\$ 1,191	\$ 682	49.4%	\$ 981	\$ 485	(779 pb)	(17.6%)	(28.8%)
Oeste	55.9%	\$ 1,204	\$ 673	41.0%	\$ 979	\$ 401	(1494 pb)	(18.7%)	(40.4%)
Sur	50.5%	\$ 956	\$ 483	35.5%	\$ 832	\$ 295	(1506 pb)	(13.0%)	(38.9%)
CDMX	46.6%	\$ 1,228	\$ 572	27.3%	\$ 938	\$ 256	(1931 pb)	(23.6%)	(55.3%)
Total	50.3%	\$ 1,267	\$ 637	36.4%	\$ 1,041	\$ 379	(1384 pb)	(17.8%)	(40.4%)

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 159 cuartos del Bajío, 274 cuartos del Noroeste y 186 del Sur.

En la región CDMX se incluyen los hoteles situados en la Zona Metropolitana.

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



La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el primer trimestre de los años 2020 y 2021:

Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)									
	1er trimestre 2020			1er trimestre 2021			Variación		
	Tarifa Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Tarifa Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Tarifa Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I
FACC*	71.1%	\$ 5,026	\$ 3,573	52.4%	\$ 4,798	\$ 2,514	(1868 pb)	(4.5%)	(29.6%)

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 31 de marzo de 2021 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.6%	2,792	22.2%	Bajío	13	15.1%	1,883	15.0%
Servicio Selecto	47	54.7%	6,525	52.0%	Noreste	15	17.4%	1,947	15.5%
Servicio Completo	16	18.6%	2,734	21.8%	Noroeste	16	18.6%	2,333	18.6%
Resort	1	1.2%	507	4.0%	Oeste	7	8.1%	1,107	8.8%
TOTAL	86	100.0%	12,558	100.0%	Sur	20	23.3%	2,992	23.8%
					CDMX	15	17.4%	2,296	18.3%
					TOTAL	86	100.0%	12,558	100.0%

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2021	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,009,530	371,022	36.8%	\$ 386	\$ 1,041	\$ 383
Trimestre 2						
Trimestre 3						
Trimestre 4						
Total	1,009,530	371,022	36.8%	\$ 386	\$ 1,041	\$ 383

A partir del tercer trimestre de 2020, se excluyen los cinco hoteles que permanecen cerrados temporalmente.



BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020
(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/03/2021	31/12/2020
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	475,590	460,497
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	207,313	140,677
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	35,974	18,160
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	20,317	14,866
Total del activo circulante	739,194	634,200
 Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,335,786	12,280,635
Propiedades de Inversión*	3,822,602	3,806,192
Propiedades en desarrollo	93,433	92,923
Instrumentos derivados	-	0
Depósitos en garantía	4,944	4,944
Impuestos a la utilidad diferidos	4,129	3,029
Total del activo no circulante	16,260,894	16,187,722
 Total del Activo	17,000,088	16,821,922

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	322,058	319,297
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	292,251	208,062
Cuentas por pagar a partes relacionadas	180,748	144,492
Impuestos por pagar	11,465	12,161
Otros	7,656	82,066
Total del pasivo circulante	814,178	766,078
 Deuda bancaria a largo plazo	2,367,189	2,117,534
Deuda bursatil a largo plazo	2,480,161	2,479,578
 Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983,436	10,983,436
Resultados acumulados	355,123	475,296
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,338,559	11,458,732
 Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,000,088	16,821,922

*Corresponde a los hoteles FA Condesa Cancún, hotel Cacao Playa del Carmen y FI Perisur.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 comparado con el primer trimestre del año 2020.
(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	T1 2021	T1 2020
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	386,179	663,577
Alimentos y bebidas	78,184	160,993
Arrendamiento	84,382	101,371
Otros ingresos	8,049	22,873
Ingresos totales	556,795	948,813
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	106,644	165,639
Costos y gastos de alimentos y bebidas	56,604	118,697
Costos y gastos administrativos	239,354	371,654
Total costos y gastos generales	402,602	655,991
Contribución hotelera	154,193	292,823
Gastos inmobiliarios	19,488	15,869
Comisión de Asesoría*	36,256	37,939
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	865	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	16,175	16,022
Depreciación	117,499	128,934
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	(36,090)	91,982
Gastos extraordinarios, neto	1,082	4,884
Utilidad de operación ajustada	(37,172)	87,098
Ingresos no operativos	269	(461)
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(86,205)	(139,897)
Utilidad antes de impuestos	(123,108)	(53,260)
Impuestos	(1,100)	59
Utilidad neta integral consolidada	(122,007)	(53,319)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo (aplica únicamente al 2020 para Comisión de Asesoría)



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 comparado con el primer trimestre del año 2020
(cifras en miles de pesos)

	T1 2021	T1 2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(122,007)	(53,319)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(1,100)	59
Costo por venta de activo fijo	169	527
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	117,499	128,934
(Ingresos)/Gastos por intereses	100,371	156,650
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	865	2,076
Total	95,797	234,927
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(66,635)	14,060
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(5,451)	21,980
Pagos anticipados	(17,815)	(41,271)
Otros activos	-	26
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	121,414	(12,201)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por pagar	(571)	(11,775)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	126,739	205,746
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	(156,091)	(107,871)
Portafolio de desarrollo	(2,239)	(24,801)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(15,141)	(33,371)
Propiedades de Inversión	(16,410)	(4,356)
Venta de activos	142	642
Intereses cobrados	1,072	15,946
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(188,667)	(153,811)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(158,035)
Prestamos Obtenidos	250,000	366,000
Prestamos Pagados	(6,259)	(20,267)
Intereses pagados y gastos financieros	(164,514)	(155,379)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	(18,132)
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,206)	(1,608)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	77,021	12,580
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido		
	15,093	64,515
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	460,497	905,887
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	475,590	970,401

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



FFO Amefibra

La Amefibra publicó una definición de una métrica financiera uniforme para las FIBRAs inmobiliarias que es el Amefibra Funds From Operation o Amefibra FFO. Esta métrica es voluntaria y busca implementar las mejores prácticas en el sector (por ejemplo, en Estados Unidos, los REITs reportan el Nareit Funds From Operations). Desde el segundo trimestre de 2020 FibraHotel reporta el Amefibra FFO. Anteriormente FibraHotel reportaba una medida de FFO. Las principales diferencias contra la métrica reportada anteriormente son que el Amefibra FFO considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO de FibraHotel pero sí estaban considerados en el AFFO de FibraHotel. En la siguiente tabla se muestra las diferencias y reconciliaciones entre las métricas de manera histórica para FibraHotel:

Resultado Integral Consolidado	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1T 2021
	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,788)	(121,038)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	-	-	-	(143,795)	47,081	(42,744)	
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	517,627	117,499
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	1,082
Deterioro en el valor del activo	-	-	-	-	-	41,890	-	71,603	
Ganancia / perdida sobre venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-	
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fluctuación cambiaria	(956)	3,572	(508)	2,363	6,991	16,128	(7,761)	12,708	(5,492)
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	2,632	(969)
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	(390,656)	(8,053)
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(29,681)
Ajustes no operativos	589	(9,628)	1,106	8,070	(5,621)	17,335	(7,734)	12,058	
Adjusted Funds From Operations	337,065	423,768	428,974	493,614	668,579	849,386	637,887	(429,726)	(37,734)



Invitación a la llamada de resultados del 1er trimestre de 2021

1T21



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

México D.F. el 5 de abril de 2021 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del primer trimestre de 2021.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T21 contará con la participación y discusión de **Simón Galante, CEO, Eduardo López, Director General, Edouard Boudrant, CFO, y Guillermo Bravo, CIO**. El reporte de resultados será enviado al mercado el 21 de abril de 2021 después del cierre de mercado.

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

DETALLES DE LA CONFERENCIA

CONFERENCIA TELEFONICA

Jueves 22 de abril de 2021

1:00 p.m. hora de Nueva York

12:00 p.m. hora de Ciudad de México

NÚMERO INTERNACIONAL

Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8433

NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS

Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 877-407-0832

LIGA A LA LLAMADA

<https://hd.choruscall.com/InComm/?callme=true&passcode=13675640&h=true&info=company&r=true&B=6>

Una grabación de la conferencia telefónica estará disponible por dos semanas:

Para accesarla fuera de Estados Unidos, marque +1 201-612-7415

Para accesarla dentro de Estados Unidos, marque +1 877-660-6853

Conferencia ID#: 13718332

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: gbravo@fibrahotel.com

@FibraHotel

<http://www.fibrahotel.com/>

Torre Corporativo World Plaza

Av. Santa Fe No. 481-Piso 7

Col. Cruz Manca CP 05349, Del. Cuajimalpa



Acerca de FibraHotel

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

Contacto relaciones con inversionistas

México D.F.
Guillermo Bravo
Tel: +52 (55) 5292 8050
E-mail: gbravo@fibrahotel.com