



***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2020.**

México D.F. al 22 de julio de 2020 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2020. 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 2do trimestre de 2020

- FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2020 con **86 hoteles y 12,558 cuartos**.
- Durante el segundo trimestre los resultados de FibraHotel fueron impactados debido al cierre temporal de los hoteles en respuesta al Covid-19. Durante abril y mayo la mayoría de los hoteles del portafolio estuvieron cerrados e iniciaron su reapertura gradual durante junio.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (85 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,018**, la tasa de ocupación fue **3.7%** (contra 64.2% en el segundo trimestre de 2019) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$38**. Esta tarifa efectiva representa un decremento de **(95.2%)** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2019 de **Ps. \$796**. En el segundo trimestre de 2019 el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 84 hoteles¹.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$3,622**, una tasa de ocupación de **2.4%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$88**. Durante el trimestre FibraHotel no recibió renta por el hotel.
- Los ingresos totales del trimestre fueron de **Ps. \$72 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **(Ps. \$165 millones)**.
- El flujo de operación (“FFO”)⁴ del trimestre fue de **(Ps. \$372 millones)**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁵ del trimestre fue de **(Ps. \$ 373 millones)**.
- Al 30 de junio de 2020, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$600 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,981 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,381 millones**.
- Al 30 de junio de 2020, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,909 millones**.

¹ El hotel Fiesta Americana México Viaducto abrió en noviembre de 2019.

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

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

⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre 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.

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



Información adicional del portafolio

FibraHotel firmo diversos acuerdos con instituciones bancarias:

“Plan de Apoyo” en las líneas de crédito BBVA.

FibraHotel y BBVA acordaron un periodo de gracia para el pago de capital e intereses durante el periodo de abril a septiembre de 2020. El pago de capital por Ps. \$78 millones del periodo se amortizarán al final de la vida del crédito, mientras que el pago de intereses se aplazará durante 6 meses. Para el segundo trimestre de 2020, se aplazaron Ps. \$21.7 millones de pesos que se pagaran durante el cuarto trimestre de 2020.

Periodo de gracia para el cumplimiento de covenants financieros en créditos bancarios

FibraHotel llegó a acuerdos con sus acreedores sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito. El acuerdo con Grupo Financiero Banorte y con Sabadell fue de un periodo de gracia para el cumplimiento de los covenants financieros de doce meses, mientras que con BBVA se acordó un periodo de gracia de 6 meses.

Nueva línea de crédito por Ps. \$250 millones

FibraHotel mantiene un acuerdo para una nueva línea de crédito con Grupo Financiero Banorte por Ps. \$250 millones. La línea tiene una vigencia de dos años con la opción de ser refinanciada a 8 años adicionales. El spread de la línea se determinará al momento de disponer el crédito.

Diferimiento del pago de la Comisión de Asesoría para conservar liquidez

Buscando conservar liquidez, el Comité de Prácticas autorizó a FibraHotel que solicite al Asesor que se posponga el pago de la Comisión de Asesoría del segundo trimestre de 2020. El Asesor aceptó la propuesta de diferimiento por lo que la comisión por asesoría estará provisionada en los estados financieros y se creó una cuenta por cobrar en favor del Asesor. Esta transacción no tiene impacto en flujo de FibraHotel por lo que nos ayuda a conservar liquidez en el corto plazo.

Cambios en las calificaciones crediticias de HR Ratings y Fitch Ratings

El 6 de abril de 2020, Fitch Ratings disminuyó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” desde ‘AA(mex)’ a ‘AA-(mex)’ y que la perspectiva se revisó de Estable a Negativa.

El 13 de mayo de 2020, HR Ratings disminuyó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” desde ‘AA+’ a ‘AA-’ y que la perspectiva se revisó de Estable a Negativa.

Acuerdo para reducir la reserva de Capex de mantenimiento para conservar liquidez

Buscando conservar liquidez, FibraHotel llegó a un acuerdo con los operadores de hoteles para temporalmente suspender la reserva de Capex y reducir la inversión de Capex a lo estrictamente necesario para mantener a los hoteles en buen estado.



FibraHotel determinó mantener cerrados temporalmente cinco hoteles con 619 cuartos

Debido a las condiciones de mercado, FibraHotel mantendrá cerrados temporalmente cinco hoteles de su portafolio sin fecha de reapertura. Estos hoteles son el Live Aqua Boutique Playa del Carmen con 60 habitaciones, el Fairfield Inn Saltillo con 139 habitaciones, el Gamma Leon con 159 habitaciones, el Gamma Ciudad Obregón con 135 habitaciones y el One Coatzacoalcos con 126 habitaciones. FibraHotel está evaluando diversas opciones para estas propiedades como podrían ser la venta del inmueble, la reapertura como hoteles con un cambio de operador y/o marca o el reposicionamiento de los inmuebles para otros usos.

FibraHotel implementa la definición de FFO propuesta por la Amefibra, buscando la estandarización de métricas en el sector

FibraHotel ha determinado implementar 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). A partir de este reporte, FibraHotel presenta su FFO de acuerdo con esa definición. La Amefibra ha publicado la metodología para el cálculo del FFO Amefibra, la cual está disponible en la siguiente liga: <https://amefibra.com/asg/>. Adicionalmente, FibraHotel tiene disponible la reconciliación de las cifras históricas de FFO bajo estos estándares en el “FactSheet” disponible en su página de internet www.fibrhotel.com

Cambios en el modelo de negocio de algunos hoteles del portafolio

FibraHotel en conjunto con sus socios operadores evaluaron procesos operativos y definieron renovar el modelo de negocio en algunos hoteles. Se implementaron cambios en algunas áreas como alimentos, bebidas, banquetes y check-in, entre otros, para dar los servicios adecuados en línea con la situación actual. Estos cambios nos podrían ayudar a lograr eficiencias operativas para incrementar márgenes operativos en el futuro y a reducir los gastos fijos en los hoteles. Estimamos que estos cambios pudieran reducir los ingresos en algunos departamentos en el futuro, lo cual sería compensado por menores costos y sería positivo a nivel de la contribución hotelera. Durante el trimestre se reportaron ciertos gastos relacionados con esta iniciativa.

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

Al 30 de junio de 2020 FibraHotel tenía 783,456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs durante 2020-2021 el cual no tuvo operaciones en el segundo trimestre de 2020.



Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2020

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	Cierre Temporal	Apertura	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>									
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajo	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	14/4/2020	15/6/2020
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	22/6/2020
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	20/7/2020
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	1/4/2020	1/6/2020
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	1/6/2020
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	1/4/2020	22/6/2020
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	14/4/2020	22/5/2020
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	22/6/2020
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	15/6/2020
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	8/6/2020
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	22/6/2020
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	6/4/2020	1/6/2020
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	6/7/2020
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajo	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	31/3/2020	15/6/2020
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	1/6/2020
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacan	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	16/4/2020	8/6/2020
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	6/4/2020	15/6/2020
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	31/3/2020	9/6/2020
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	31/3/2020	29/6/2020
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	15/6/2020
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	29/6/2020
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	Abierto	Abierto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	01/06/2020
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	25/3/2020	29/6/2020
28	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	22/6/2020
30	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajo	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	1/6/2020
31	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	12/6/2020
32	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajo	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	8/6/2020
33	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	8/6/2020
34	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	7/6/2020
35	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	25/3/2020	8/6/2020
36	Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	7/4/2020	1/6/2020
37	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	6/4/2020	15/6/2020
38	Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	Abierto	Abierto
39	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	31/3/2020	01/06/2020
40	Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto	3/4/2020	01/07/2020
41	Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135			Servicio Selecto	25/3/2020	
42	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto	25/3/2020	09/06/2020
43	Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajo	159			Servicio Selecto	24/3/2020	
44	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto	7/4/2020	22/6/2020
45	Courtyard Tereo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto	25/3/2020	24/6/2020
46	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto	3/4/2020	29/6/2020
Sub Total				6,313					

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados al 22 de julio de 2020 (cerrados en total, 5 hoteles y 619 cuartos)



Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2020 (cont´d)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	Cierre Temporal	Apertura
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>								
47 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	6/4/2020	2/7/2020
48 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajo	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	30/6/2020
49 Servicio Limitado Coatzacoalcos (3)	Veracruz	Sur	126			Servicio Limitado	25/3/2020	
50 One Cuautitlan (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
51 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	20/3/2020	15/6/2020
52 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
53 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	23/3/2020	15/6/2020
54 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	8/4/2020	9/6/2020
55 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
56 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	23/3/2020	6/7/2020
57 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	7/4/2020	1/6/2020
58 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajo	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
59 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
60 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	6/7/2020
61 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	22/6/2020
62 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	24/3/2020	22/6/2020
63 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajo	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	25/3/2020	25/5/2020
64 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	6/4/2020	22/6/2020
65 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	7/4/2020	22/6/2020
66 Servicio Limitado Saltillo (3)	Coahuila	Noreste	139			Servicio Limitado	25/3/2020	
67 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	23/3/2020	24/6/2020
68 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	8/4/2020	22/6/2020
Sub Total			2,792					
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>								
69 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajo	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	6/4/2020	15/6/2020
70 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	6/4/2020	15/6/2020
71 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajo	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1/4/2020	19/6/2020
72 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	6/4/2020	30/6/2020
73 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	6/4/2020	1/7/2020
74 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	6/4/2020	1/7/2020
75 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo	30/3/2020	8/6/2020
76 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo	30/3/2020	8/6/2020
77 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajo	153	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo	5/4/2020	16/7/2020
79 Camino Real Puebla Hotel & Suites	Puebla	Sur	274	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo	8/4/2020	29/6/2020
80 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo	10/4/2020	1/6/2020
81 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajo	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	6/4/2020	15/6/2020
82 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	6/4/2020	1/6/2020
83 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	14/4/2020	22/6/2020
Sub Total			2,674					
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>								
84 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	24/3/2020	15/6/2020
85 Hotel Cacao Playa del Carmen (3)	Quintana Roo	Sur	60			Servicio Completo	30/4/2020	
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort	5/4/2020	11/6/2020
Sub Total			779					
Total de Habitaciones al 22 de Julio de 2020			12,558					

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados al 22 de julio de 2020 (cerrados en total, 5 hoteles y 619 cuartos)

Información seleccionada trimestral

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T2 2020 LTM
Ingresos totales	1,073,663	1,130,832	948,813	71,663	3,224,971
Ingresos - Hoteles administrados	992,838	1,049,368	847,068	62,897	2,952,171
% de los ingresos totales	92.5%	92.8%	89.3%	87.8%	91.5%
Contribución hotelera	339,629	369,246	292,823	(165,126)	836,571
Margen	31.6%	32.7%	30.9%	n.a	25.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	258,804	287,782	191,077	(173,892)	563,771
Margen	26.1%	27.4%	22.6%	n.a	19.1%
Net Operating Income ("NOI")	323,670	351,834	276,953	(225,218)	727,240
Margen	30.1%	31.1%	29.2%	n.a	22.6%
EBITDA Ajustado	265,634	296,275	220,916	(277,590)	505,235
Margen	24.7%	26.2%	23.3%	n.a	15.7%
Utilidad neta integral consolidada	56,371	54,432	(53,319)	(493,316)	(435,832)
Margen	5.3%	4.8%	n.a	n.a	n.a
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	189,409	227,826	134,437	(371,575)	180,097
FFO / CBFi con derechos económicos	0.2411	0.2900	0.1716	(0.4743)	0.2284
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	134,908	158,511	97,243	(373,451)	17,212
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.1717	0.2018	0.1241	(0.4767)	0.0209
Distribución	134,442	158,035	-	-	292,477
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.1711	0.2012	-	-	0.3723
Deuda Financiera	4,632,436	4,579,165	4,995,845	4,981,443	4,981,443
Deuda neta	3,637,471	3,673,278	4,025,444	4,381,019	4,381,019
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.2 x	3.2 x	3.7 x	8.7 x	8.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.9%	25.8%	28.0%	28.8%	28.8%

⁶ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA Ajustado, el Flujo de Efectivo Operativo y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS. Es importante mencionar que el FFO presentado en la tabla es en base al cálculo propuesto por la AMEFIBRA. La reconciliación está al final del presente documento y en el FactSheet de la página de internet de FibraHotel.

Resultados del segundo trimestre de 2020

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$72 millones:

- Ps. \$40.5 millones de ingresos por renta de habitaciones (56.6% de los ingresos).
- Ps. \$9.4 millones de ingresos por alimentos y bebidas (13.0% de los ingresos).
- Ps. \$9.1 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) tres hoteles⁷, (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 12.7% de los ingresos.
- Ps. \$12.7 millones de otros ingresos. En conjunto estos ingresos representaron 17.7% de los ingresos.

Contra el segundo trimestre del año 2019 los ingresos totales decrecieron un (93.6%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$237 millones:

- Ps. \$92.9 millones de costos y gastos administrativos (39.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$88.3 millones de gastos de habitaciones (37.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$55.6 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (23.5% de los costos y gastos generales).

Durante este periodo FibraHotel aplicó distintas medidas buscando tener un modelo de negocio en línea con la situación actual incluyendo reestructuras para lograr eficiencias operativas e inversión en sanitización, entre otros. A continuación se presenta el detalle de estas acciones:

	Abril	Mayo	Junio	T2 2020
Gastos de Habitaciones	24,708	42,622	21,016	88,346
Gastos de AyB	14,471	30,196	10,884	55,550
Gastos Indirectos	27,408	24,608	40,877	92,893
Gasto de Operación no Ajustados	66,587	97,427	72,776	236,789
Ajustes Reestructura		(43,938)		(43,938)
Gastos de Sanitización		(7,760)	(3,448)	(11,208)
Otros Ajustes	(8,519)		1,686	(6,833)
Gasto de Operación Ajustados	58,068	45,728	75,219	174,810

Los gastos presentados en esa tabla corresponden a gastos de operación del hotel, no consideran los gastos por concepto de gestión hotelera de las operadoras, los cuales fueron negativos (nota de crédito) durante el trimestre debido al resultado negativo que generaron los hoteles.

⁷ Los hoteles arrendados y que se consideran Propiedades de Inversión para el trimestre son Fiesta Inn Perisur, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen.

Considerando el ajuste de gastos extraordinarios por la situación actual, los gastos de los hoteles han sido de Ps. \$72.8 millones en abril, Ps. \$66.8 millones en mayo. En junio, los gastos de operación ajustados ascendieron a Ps. \$75.2 millones, en incremento en comparación al mes de mayo debido a la reapertura gradual de los hoteles durante el mes de junio y los gastos variables relacionados con la generación de ingresos.

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de (Ps. \$165 millones). En total, (Ps. \$174 millones) correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$9.1 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. \$ 242 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$129 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$36.6 millones (pago diferido)⁸;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$13.7 millones contra Ps. \$16.0 millones en el primer trimestre, una disminución del 15% debido al control del gasto a nivel administrativo
- (iv) Los gastos de inmobiliaria, representaron Ps. \$60.1 millones en el segundo trimestre contra 15.9 millones en el primer trimestre, de los cuales, Ps. \$42.2 millones son gastos no recurrentes, principalmente:
 - a. Ps. \$27.3 millones (65%) de la pérdida operativa de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen.
 - b. Ps. \$ 11.9 millones (28%) para los gastos de reestructura de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen (Ps. \$ 6.6 millones), así como de los otros cuatro hoteles cerrados (Ps. \$ 5.2 millones)
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 de Ps. \$2.1 millones (sin impacto en el flujo).

La pérdida de operación del periodo fue de (Ps. \$407 millones).

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2020, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$0.7 millones).

La utilidad de operación ajustada fue de (Ps. \$407 millones).

⁸ Al 30 de junio de 2020, la provisión acumulada de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$74.5 millones de pesos y está registrada contablemente en el balance de FibraHotel ya que se ha decidido por diferir el pago.



Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,381 millones y una deuda total de Ps. \$4,981 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$101 millones.

Durante el segundo trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$84.6 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T2 2019	T2 2020	Var.
Ingreso por Interés	17,397	12,166	(30%)
Gasto por Interés	(89,771)	(100,959)	12%
Cargos Bancarios	(4,728)	(7,093)	50%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	1,402	11,259	703%
	(75,700)	(84,627)	12%

Al 30 de junio de 2020 la deuda de USD 13 millones tenía un valor contable de Ps. \$300 millones (tipo de cambio de \$23.13 por USD) contra Ps. \$316 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$24.28 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$ 15.0 millones. Por otro lado, la posición de efectivo en USD generó una utilidad cambiaria de Ps. \$3.7 millones durante el trimestre.

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2020, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$493 millones).

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2020, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$504 millones), por el impacto de la valuación de los instrumentos derivados de Ps. \$10.3 millones.

Flujo de efectivo operativo ("FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo FFO de (Ps. \$372 millones).

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.



<i>Ps. \$ miles</i>	2T 2019	2T 2020	Variación
Resultado Integral Consolidado	81,578	(503,585)	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	115,657	129,409	
Amortización de costos	7,018	1,515	
Deterioro en el valor del activo			
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	(1,402)	(11,259)	
Fluctuación de instrumentos derivados	28,264	10,269	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076	2,076	
Intereses minoritarios			
Flujo de Efectivo Operativo	233,191	(371,575)	n.a

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO de (Ps. \$373 millones), lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación de Ps. \$1.9 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2019	T2 2020	Variación
AMEFIBRA FFO	233,191	(371,575)	n.a
(-) Reserva de CAPEX	(56,599)	(1,876)	
(+) Otros Ajustes	1,753	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	178,346	(373,451)	n.a

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2020:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de (Ps. \$337 millones). Tomando en cuenta el flujo operativo relacionado con las actividades de inversión, tales como los gastos no operativos y el saldo neto del IVA relacionado a inversiones, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de (Ps. \$342 millones).
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$3.5 millones), principalmente debido a i) adquisición de activos (Ps. \$21.2 millones) ii) reembolsos relacionados por propiedades en desarrollo por Ps. \$1.9 millones, iii) venta de mobiliario y equipo por Ps. \$3.6 millones y iv) Ps. \$12.2 millones de ingresos por intereses.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$24.1 millones), principalmente relacionado con el pago de intereses por (Ps. \$22.8 millones) y otros por (Ps. \$1.3 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2020 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$600 millones contra Ps. \$970 millones al 31 de marzo de 2020.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,981 millones. Al 31 de marzo de 2020, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,995 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,381 millones. Al 31 de marzo de 2020 la posición de deuda neta era de Ps. \$4,025 millones.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2020	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	600,423	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	193,320	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	48,542	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	358,562	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	551,882	

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

<i>\$ millones</i>	T2 2020	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	493.7	MXN	TIE 28d + 150bps	oct/nov-27
BBVA 1	262.2	MXN	TIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIE 28d + 160bps	jun-20
BBVA 2*	300.7	USD	LIBOR 91d + 180bps	jun-22
Sabadell	200.0	MXN	TIE 28d + 150bps	jun-21
Banorte 3	993.5	MXN	TIE 91d + 130bps**	jun-28
FIHO 19**	2,478.4	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,981.4			

* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$23.1325

** Representa la disminución en la deuda bursátil debido al neteo con los gastos de emisión

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

Años	Amortización	%
2020	24.6	0.5%
2021	412.3	8.3%
2022	336.5	6.8%
2023 y adelante	4,208.0	84.5%
Total	4,981.4	100.0%



Al 30 de junio de 2020 y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIEE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos hasta 2021, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA 1	TIEE 28d	MXN	493.7	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA 1	TIEE 28d	MXN	262.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIEE 91d	MXN	821.4	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA 2	TIEE 28d	MXN	252.9	Cap		8.0%	
BBVA 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%	

** Se asigna cobertura de Banorte 1 a Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 83% del importe actual de la línea de crédito que tiene como saldo insoluto total Ps. \$993 millones*

Regulación aplicable a las FIBRAS

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,981 millones y con un total de activos de Ps. \$17,279 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 28.8%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAS indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

Al 30 de junio de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.70x. El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x

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

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$772 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$195 millones.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$552 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$68.0 millones.



- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,024 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2020, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 14.4%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio de 2020, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 587%.

Gastos de Capital

Al 30 de junio de 2020, 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. \$48.5 millones contra Ps. \$62.1 millones al 31 de marzo de 2020.

Durante el segundo trimestre de 2020, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$17.0 millones.
- Otras inversiones en hoteles por gastos de remodelación de Ps. \$4.2 millones.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

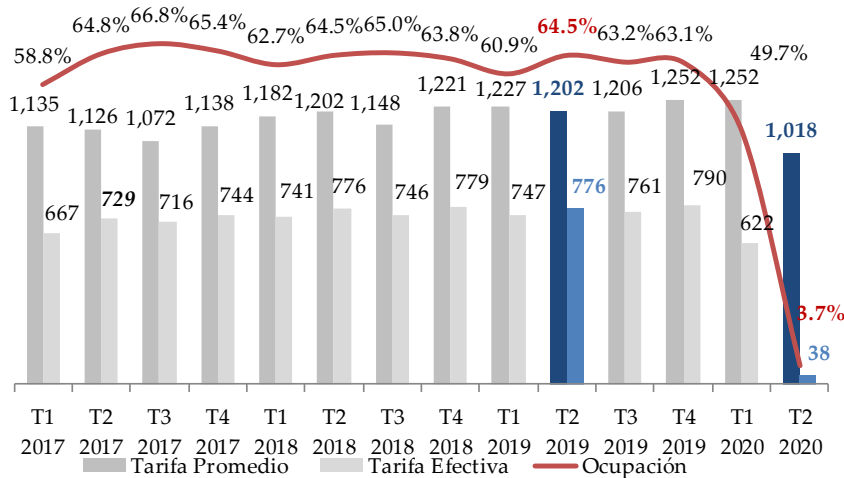
A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 783'456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 21 de julio se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Practicas y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2020 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.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del segundo trimestre del año 2017 al segundo trimestre del año 2020 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 85 hoteles del portafolio (excluyendo el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



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

Durante el segundo trimestre, la mayoría de los hoteles del portafolio se mantuvieron cerrados. Durante abril y mayo 84 de 86 hoteles del portafolio estuvieron cerrados e iniciaron su reapertura gradual durante junio.

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (85 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el segundo trimestre de 2020:

- Tasa de ocupación de 3.7%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,018
- Tarifa efectiva de Ps. \$38

Durante el segundo trimestre de 2020 el Fiesta Americana Condesa Cancún reporto lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 2.4%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$3,622
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$88

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel durante el segundo trimestre del año 2020:

	Portafolio Total			Portafolio Total	
	T2 2020	T2 2019	T1 2020	T2 2020 LTM	T2 2019 LTM
Ocupación	3.7%	64.2%	49.7%	45.1%	62.8%
Tarifa Promedio	1,018	1,239	1,252	1,231	1,204
Tarifa Efectiva	38	796	622	554	764

*Excluye el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún



La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2019 y el segundo trimestre de 2020 es de (95.2%).

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2019 y 2020 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	2do trimestre 2019			2do trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	65.2%	\$ 934	\$ 609	1.3%	\$ 946	\$ 12	(6393 pb)	1.3%	(98.0%)
Servicio Selecto	66.2%	\$ 1,125	\$ 745	5.6%	\$ 943	\$ 53	(6062 pb)	(16.1%)	(92.9%)
Servicio Completo	58.5%	\$ 2,038	\$ 1,192	1.9%	\$ 1,596	\$ 30	(5662 pb)	(21.7%)	(97.5%)
Total	64.2%	\$ 1,239	\$ 796	3.7%	\$ 1,018	\$ 38	(6047 pb)	(17.8%)	(95.2%)

*Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del primer trimestre de 2020 se eliminó la categoría de Estancias Prolongadas debido a que el número de cuartos no era relevante para el portafolio. 255 cuartos se agregaron al segmento de Servicio Selecto y 121 cuartos al segmento de Servicio Completo.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2019 y 2020:

Región	Portafolio Total (85H) *						Variación		
	2do trimestre 2019			2do trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	62.1%	\$ 1,592	\$ 990	2.3%	\$ 1,035	\$ 24	(5980 pb)	(35.0%)	(97.6%)
Noreste	70.7%	\$ 1,491	\$ 1,054	4.5%	\$ 1,265	\$ 57	(6618 pb)	(15.1%)	(94.6%)
Noroeste	64.9%	\$ 1,072	\$ 696	3.0%	\$ 993	\$ 30	(6184 pb)	(7.4%)	(95.7%)
Oeste	68.4%	\$ 1,182	\$ 808	4.3%	\$ 1,028	\$ 44	(6403 pb)	(13.1%)	(94.5%)
Sur	59.3%	\$ 933	\$ 554	5.7%	\$ 783	\$ 45	(5364 pb)	(16.0%)	(91.9%)
CDMX	63.0%	\$ 1,231	\$ 775	2.6%	\$ 1,211	\$ 31	(6039 pb)	(1.6%)	(96.0%)
Total	64.2%	\$ 1,239	\$ 796	3.7%	\$ 1,018	\$ 38	(6047 pb)	(17.8%)	(95.2%)

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

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

¹⁰ 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 segundo trimestre de los años 2019 y 2020:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	2do trimestre 2019			2do trimestre 2020					
	Tarifa	Tarifa		Tarifa	Tarifa		Tarifa	Tarifa	
	Occup.	promedio	efectiva	Occup.	promedio	efectiva	Occup.	promedio	efectiva
	T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I	
FACC*	84.6%	\$ 4,366	\$ 3,692	2.4%	\$ 3,622	\$ 88	(8214 pb)	(17.0%)	(97.6%)

* 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 (86 hoteles) al 30 de junio de 2020 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 2020	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,071,730	531,547	49.6%	\$ 664	\$ 1,248	\$ 619
Trimestre 2	1,052,637	39,804	3.8%	\$ 41	\$ 1,018	\$ 39
Trimestre 3						
Trimestre 4						
Total	2,124,367	571,351	26.9%	\$ 704	\$ 1,232	\$ 331



BALANCE GENERAL

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de marzo de 2020

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/03/2020</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	600,423	970,401
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	97,114	248,856
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	70,658	16,950
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	68,043	57,854
Total del activo circulante	836,239	1,294,062
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,451,452	12,570,897
Propiedades de Inversión*	3,746,901	3,740,313
Propiedades en desarrollo	236,218	239,829
Instrumentos derivados	-	7,326
Depositos en garantía	4,936	4,927
Impuestos a la utilidad diferidos	3,072	5,421
Total del activo no circulante	16,442,578	16,568,713
Total del Activo	17,278,817	17,862,775

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	336,696	136,555
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	229,536	400,493
Cuentas por pagar a partes relacionadas	74,584	37,939
Impuestos por pagar	279	11,326
Otros	84,094	6,781
Total del pasivo circulante	725,188	593,095
Deuda bancaria a largo plazo	2,166,337	2,381,464
Deuda bursátil a largo plazo	2,478,411	2,477,827
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983,436	10,983,436
Resultados acumulados	925,446	1,426,954
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,908,882	12,410,390
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,278,817	17,862,775

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

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2020 comparado con el segundo trimestre del año 2019.
(cifras en miles de pesos)

	<u>T2 2020</u>	<u>T2 2019</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	40,532	819,538
Alimentos y bebidas	9,351	192,733
Arrendamiento	9,086	99,766
Otros ingresos	12,694	13,495
Ingresos totales	71,663	1,125,532
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	88,346	178,946
Costos y gastos de alimentos y bebidas	55,550	125,702
Costos y gastos administrativos	92,893	435,625
Total costos y gastos generales	236,789	740,273
Contribución hotelera	(165,126)	385,259
Gastos inmobiliarios	60,091	16,386
Comisión de Asesoría	36,645	38,060
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	13,651	18,663
Depreciación	129,409	115,657
Utilidad de operación	(406,999)	194,418
Gastos extraordinarios, neto	1,515	7,018
Utilidad de operación ajustada	(408,514)	187,400
Ingresos no operativos	2,174	(33)
Resultado integral de financiamiento	(84,627)	(75,700)
Utilidad antes de impuestos	(490,967)	111,667
Impuestos	2,349	1,825
Utilidad neta integral consolidada	(493,316)	109,842
Resultado integral consolidado	(503,585)	81,578

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2020 comparado con el segundo trimestre del año 2019

(cifras en miles de pesos)

	T2 2020	T2 2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(493,316)	109,842
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	2,349	1,825
Costo por venta de activo fijo	2,701	603
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	-	-
Depreciación	129,409	115,295
(Ingresos)/Gastos por intereses	75,650	74,361
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Total	(281,130)	304,003
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	151,742	1,695
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(51,093)	(9,043)
Pagos anticipados	(12,804)	(4,837)
Otros activos	(9)	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(63,487)	58,152
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(74,584)	(38,060)
Impuestos por pagar	(11,047)	1,236
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(342,413)	313,147
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	1,962	(152,064)
Adquisición de otros activos	(14,594)	(45,490)
Propiedades de Inversión	(6,588)	(12,032)
Venta de activos	3,578	-
Intereses cobrados	12,166	17,397
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(3,476)	(192,189)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(165,658)
Prestamos Obtenidos	-	344,667
Prestamos Pagados	-	(160,721)
Intereses pagados y gastos financieros	(22,830)	(91,138)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,260)	(4,728)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(24,090)	(77,579)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(369,978)	43,379
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	970,401	654,405
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	600,423	697,784


Reconciliación entre FFO FibraHotel y 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 va a reportar 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:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1Q 2020	2Q 2020
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(46,901)	(503,585)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	-	-	-	(143,795)	47,081	-	-
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	128,934	129,409
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	4,884	1,515
Deterioro en el valor del activo	-	-	-	-	-	41,890	-	-	-
Ganancia / pérdida 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)	51,861	(11,259)
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	(6,418)	10,269
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	2,076	2,076
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	134,437	(371,575)
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(49,252)	(1,876)
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	97,243	(373,451)
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	100,906	92,020	77,180	109,294	41,448	87,746	29,295	56,745	(9,744)



Invitación a la llamada de resultados del 2do trimestre de 2020:


FibraHotel

2T20

INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

México D.F. el 14 de abril de 2020 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del **segundo trimestre de 2020**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T20 contará con la participación y discusión de **Simón Galante, CEO, Eduardo López, Director General, Edouard Boudrant, CFO, y Guillermo Bravo, CIO**. El reporte de resultados será enviado al mercado el 22 de julio de 2020 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 23 de julio de 2020 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 accederla fuera de Estados Unidos, marque +1 201-612-7415
Para accederla dentro de Estados Unidos, marque +1 877-660-6853
Conferencia ID#: 13706771

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 Corporativa World Plaza Av. Santa Fe No. 481 Pto 7 Col. Cruz Manca CP 05349, Del. Cuahtémoc
---	--	---



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