



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

México D.F. al 21 de octubre de 2020 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 3er trimestre de 2020

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2020 con **86 hoteles y 12,558¹ cuartos, de los cuales 81 hoteles está en operación, representando 11,939 cuartos.**
- Durante el tercer trimestre los resultados de FibraHotel continúan siendo impactados debido al Covid-19. La mayoría de los hoteles del portafolio reabrieron durante junio y julio.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (80 hoteles¹, excluyendo cinco hoteles cerrados y el Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,091**, la tasa de ocupación fue **24.3%** (contra 63.2% en el tercer trimestre de 2019) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$265**. Esta tarifa efectiva representa un decremento de **(65.1%)** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2019 de **Ps. \$761**. En el tercer trimestre de 2019 el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 84 hoteles².
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido³ de **Ps. \$3,900**, una tasa de ocupación de **36.7%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$1,431**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$14.9 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$376 millones**.
- La contribución hotelera⁴ del trimestre fue de **Ps. \$47 millones**.
- El flujo de operación (“AMEFIBRA FFO”) ⁵ del trimestre fue de (**Ps. \$115 millones**).
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁶ del trimestre fue de (**Ps. \$115 millones**).
- Al 30 de septiembre de 2020, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$471 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,970 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,499 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,671 millones**.

¹Actualmente hay cinco hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coahuila de Zaragoza, 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 cuarto de esos hoteles en la ocupación y la tarifa promedio.

² El hotel Fiesta Americana México Viaducto abrió en noviembre de 2019. Cinco hoteles temporalmente cerrados desde marzo 2020.

³ 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.

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

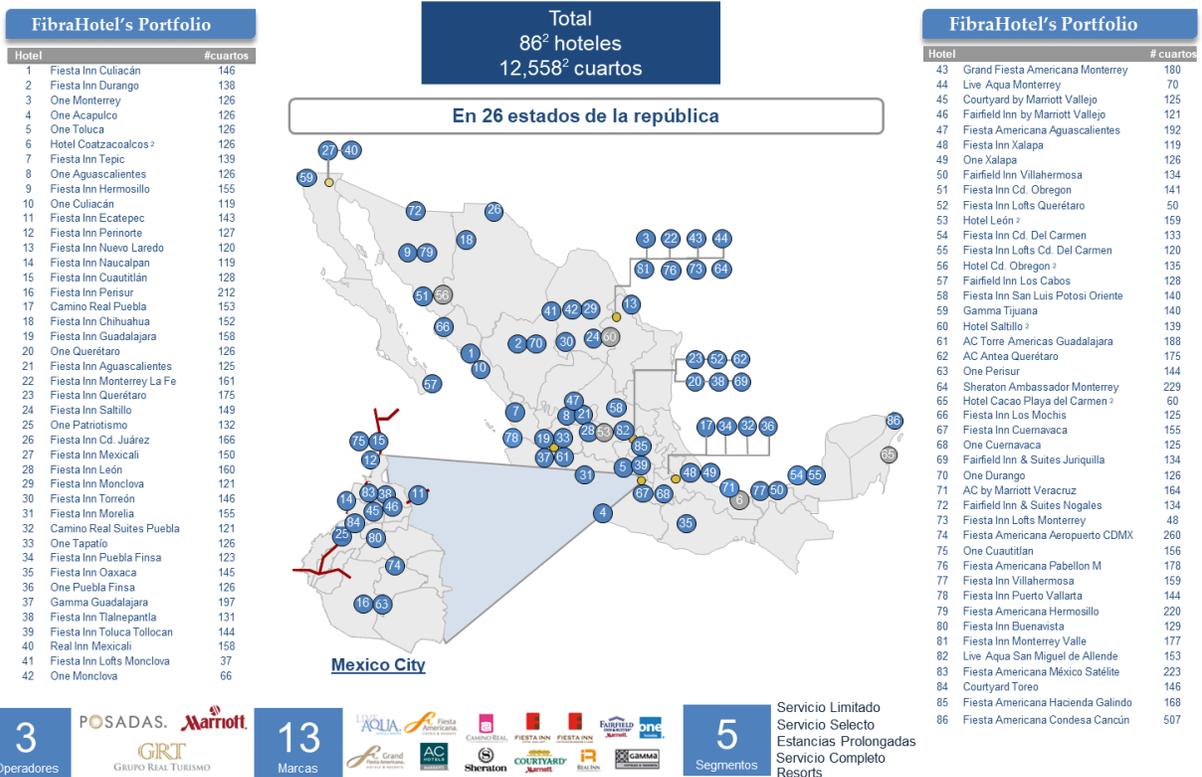
⁵ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra. Las principales diferencias con el FFO reportado anteriormente por FibraHotel, son que el FFO Amefibra considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO FIHO, pero sí en el AFFO FIHO. FFO no es una cifra IFRS.

⁶ 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.



“Continuamos navegando en un entorno complicado para la hotelería debido a la crisis del Covid-19. Aunque todavía estamos muy lejos de una operación normal, hemos tenido una tendencia gradual pero positiva en recuperación de la ocupación en nuestros hoteles. Después del cierre casi total durante abril y mayo, logramos crecimientos en la ocupación del portafolio cada mes, con 18% de ocupación en julio, 25% en agosto y 31% en septiembre. En octubre a la fecha tenemos una ocupación acumulada de casi 35%. Adicionalmente, desde el punto de vista operativo continuamos enfocados en implementar mejoras en procesos de eficiencia, tecnología, y seguridad e higiene en nuestros hoteles. Gracias al control de costos, y aun con ocupaciones bajas, en agosto logramos punto de equilibrio a nivel de contribución hotelera y en septiembre logramos punto de equilibrio a nivel corporativo antes de gastos financieros. Continuamos con medidas para mantener la liquidez incluyendo la reducción de gastos no esenciales, eliminar la distribución y diferir el pago de la comisión de asesoría. FibraHotel tiene una posición de liquidez sólida con Ps. \$471 millones en caja y con una nueva línea de crédito disponible por Ps. \$250 millones. Continuamos en un ambiente incierto sobre la velocidad y forma de la recuperación económica y hotelera. Estamos atentos a las oportunidades que esta crisis nos presenta y estoy convencido en la capacidad de nuestro equipo y la calidad de los activos para continuar afrontando de la mejor manera posible la situación actual.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 21 de octubre de 2020



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.
² Hoteles temporalmente cerrados.



Información adicional del portafolio

FibraHotel firmo diversos acuerdos con instituciones bancarias:

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 hasta el segundo trimestre de 2021, mientras que con BBVA se acordó un periodo de gracia hasta el cuarto trimestre de 2020.

Nueva línea de crédito por Ps. \$250 millones

El 27 de julio de 2020, se firmó 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 Practicas autorizo a FibraHotel que solicite al Asesor que se posponga el pago de la Comisión de Asesoría del tercer trimestre de 2020. El Asesor acepto la propuesta de diferimiento por lo que la comisión por asesoría desde el primer trimestre de 2020 está 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.

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.fibrahotel.com

Cambio en la calificación crediticia de Fitch Ratings

El 14 de agosto 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 ‘A+(mex)’ y la perspectiva permanece Negativa.

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

Al 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2020.



Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2020

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
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 Tere	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 30 de septiembre de 2020 (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	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 30 de septiembre de 2020			11,939			
Total de Habitaciones al 30 de septiembre de 2020			12,558			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

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

Información seleccionada trimestral

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T3 2020 LTM
Ingresos totales	1,130,832	948,813	71,663	375,755	2,527,063
Ingresos - Hoteles administrados	1,049,368	847,068	62,897	340,405	2,299,737
% de los ingresos totales	92.8%	89.3%	87.8%	90.6%	91.0%
Contribución hotelera	369,246	292,823	(165,126)	46,592	543,534
Margen	32.7%	30.9%	n.a	12.4%	21.5%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	287,782	191,077	(173,892)	11,242	316,209
Margen	27.4%	22.6%	n.a	3.3%	13.7%
Net Operating Income ("NOI")	351,834	276,953	(225,218)	29,930	433,500
Margen	31.1%	29.2%	n.a	8.0%	17.2%
EBITDA Ajustado	296,275	220,916	(277,590)	(20,379)	219,222
Margen	26.2%	23.3%	n.a	n.a	8.7%
Utilidad neta integral consolidada	54,432	(53,319)	(493,316)	(241,219)	(733,422)
Margen	4.8%	n.a	n.a	n.a	n.a
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	227,826	134,437	(371,575)	(115,323)	(124,635)
FFO / CBFi con derechos económicos	0.2900	0.1716	(0.4743)	(0.1472)	(0.1599)
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	158,511	97,243	(373,451)	(115,323)	(233,020)
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2018	0.1241	(0.4767)	(0.1472)	(0.2980)
Distribución	158,035	-	-	-	158,035
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.2012	-	-	-	0.2012
Deuda Financiera	4,579,165	4,995,845	4,981,443	4,970,193	4,970,193
Deuda neta	3,673,278	4,025,444	4,381,019	4,498,765	4,498,765
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.2 x	3.7 x	8.7 x	20.5 x	20.5 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.8%	28.0%	28.8%	29.2%	29.2%

⁷ 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 tercer trimestre de 2020

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibrHotel fueron Ps. \$376 millones:

- Ps. \$275.9 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.4% de los ingresos).
- Ps. \$55.7 millones de ingresos por alimentos y bebidas (14.8% de los ingresos).
- Ps. \$35.3 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) dos hoteles arrendados⁸, (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.4% de los ingresos.
- Ps. \$8.8 millones de otros ingresos (2.3% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre del año 2019 los ingresos totales decrecieron un (65.0%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibrHotel fueron Ps. \$329 millones:

- Ps. \$194.8 millones de costos y gastos administrativos (59.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$86.7 millones de gastos de habitaciones (26.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$47.6 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (14.5% de los costos y gastos generales).

Durante el tercer trimestre los gastos de operación ajustado (excluyendo las comisiones por gestión hotelera y gastos extraordinarios), de los hoteles administrados fue de Ps. \$326 millones de pesos, de los cuales:

- Ps. \$101 millones en el mes de julio, con una ocupación del 17.9%.
- Ps. \$111 millones en el mes de agosto, con una ocupación del 25.0%.
- Ps. \$113 millones en el mes de septiembre, con una ocupación del 30.7%.

En promedio, el gasto mensual ajustado fue de Ps. \$109 millones, comparando con un gasto promedio mensual de Ps. \$77 millones en el segundo trimestre del año, este incremento en el gasto promedio mensual se debe principalmente a incrementos en:

- Gastos de Energéticos por tener los hoteles abiertos y en operación durante todo el trimestre (incremento de Ps. \$8 millones en promedio mensual).
- Gastos directos de Habitación y de Alimentos y Bebida por su naturaleza de gastos operativos (incremento de Ps. \$11 millones en promedio mensual).
- Gastos indirectos de Mantenimiento y de Publicidad y Promoción, los cuales se habían reducido al mínimo durante el segundo trimestre (incremento de Ps. \$10 millones en promedio mensual).

⁸ Los hoteles arrendados y que se consideran Propiedades de Inversión para el trimestre son Fiesta Inn Perisur y Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen. El hotel de Playa del Carmen es parte de los cinco hoteles cerrados temporalmente y no tuvo ingresos.



Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$46.6 millones. En total, Ps. \$11.2 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados, los cuales alcanzaron el punto de equilibrio operativo con una tasa de ocupación trimestral de 24.5%, y Ps. \$35.3 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. \$198 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$131 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$36.2 millones (pago diferido)⁹;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$12.1 millones contra Ps. \$13.7 millones en el segundo trimestre y Ps. \$16.0 millones en el primer trimestre, una reducción de 12% y 25% respectivamente gracias al control del gasto a nivel administrativo.
- (iv) Los gastos de inmobiliaria excluyendo los gastos de reestructura representaron Ps. \$16.7 millones en el tercer trimestre contra Ps. \$17.9 millones en el segundo trimestre (Ps. \$60.1 millones incluyendo gastos de reestructura).
- (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. \$151 millones).

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2020, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$1.1 millones) y otros ingresos no operativos por Ps. \$3.6 millones.

La utilidad de operación ajustada fue de (Ps. \$149 millones).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,499 millones y una deuda total de Ps. \$4,970 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$96.7 millones.

⁹ Al 30 de septiembre de 2020, la provisión acumulada de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$111 millones de pesos y está registrada contablemente en el balance como una cuenta por pagar a partes relacionadas ya que se ha decidido por diferir el pago.



Durante el tercer trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$93.0 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	<u>T3 2019</u>	<u>T3 2020</u>	<u>Var.</u>
Ingreso por Interés	17,506	3,877	(78%)
Gasto por Interés	(93,168)	(96,680)	4%
Cargos Bancarios	(1,240)	(8,502)	586%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(4,184)	8,259	(297%)
Total	(81,087)	(93,046)	15%

Al 30 de septiembre de 2020 la deuda de USD 13.0 millones tenía un valor contable de Ps. \$291 millones (tipo de cambio de \$22.36 por USD) contra Ps. \$300 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$23.13 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$10.0 millones. Por otro lado, la posición de efectivo en USD generó una pérdida cambiaria de (Ps. \$1.8 millones) durante el trimestre.

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2020, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$241 millones).

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2020, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$240 millones), por el impacto de la valuación de los instrumentos derivados de Ps. \$1.2 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")¹⁰

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de (Ps. \$115 millones).

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>3T 2019</u>	<u>3T 2020</u>	<u>Variación</u>
Resultado Integral Consolidado	17,660	(239,990)	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	118,420	130,994	
Amortización de costos	8,358	1,084	
Deterioro en el valor del activo			
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	4,184	(8,259)	
Fluctuación de instrumentos derivados	38,710	(1,228)	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076	2,076	
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	233,191	(115,323)	n.a

¹⁰ 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.



Flujo de efectivo operativo ajustado (“AFFO”)

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de (Ps. \$115 millones).

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2019</u>	<u>T3 2020</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	189,409	(115,323)	n.a
(-) Reserva de CAPEX	(54,833)	-	
(+) Otros Ajustes	333	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	134,908	(115,323)	n.a

Flujo de efectivo

Durante el tercer trimestre de 2020:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$28.0 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$19.1 millones), principalmente debido a i) gastos de CAPEX de mantenimiento por (Ps. \$14.6 millones,) ii) gastos por remodelaciones y desarrollos por (Ps. \$8.5 millones), y iii) Ps. \$3.9 millones de ingresos por intereses.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$138 millones), principalmente relacionado con i) el pago de intereses por (Ps. \$135 millones) y ii) otros gastos financieros por (Ps. \$2.7 millones). Las amortizaciones de capital representaron (Ps. \$1.8 millones) gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2020 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$471 millones contra Ps. \$600 millones al 30 de junio de 2020.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,970 millones. Al 30 de junio de 2020, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,981 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,499 millones. Al 30 de junio de 2020 la posición de deuda neta era de Ps. \$4,381 millones.



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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2020	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	471,428	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	225,062	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	34,865	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	211,500	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	436,562	

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

<i>\$ millones</i>	T3 2020	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	493.7	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct/nov-27
BBVA 1	262.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jun-22
BBVA 2*	290.7	USD	LIBOR 91d + 180bps	sep-23
Sabadell	200.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	may-21
Banorte 3	991.7	MXN	TIIE 91d + 130bps	jun-28
FIHO 19**	2,479.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,970.2			
* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$22.3598				
** 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	22.8	0.5%
2021	410.9	8.3%
2022	335.7	6.8%
2023 y adelante	4,200.8	84.5%
Total	4,970.2	100.0%

Al 30 de septiembre de 2020 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 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	TIIE 28d	MXN	493.7	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA 1	TIIE 28d	MXN	262.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	991.7	Collar	4.5%	6.0%	
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 por Ps. \$827 millones



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,970 millones y con un total de activos de Ps. \$17,011 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.2%. 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 septiembre de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.65x. 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. \$973 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$263 millones.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$437 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$22.3 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,325 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$250 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de septiembre de 2020, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 12.5%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre de 2020, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 561%.



Gastos de Capital

Al 30 de septiembre 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. \$34.8 millones contra Ps. \$48.5 millones al 30 de junio de 2020.

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

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$14.6 millones.
- Otras inversiones en hoteles por gastos de remodelación y desarrollo de Ps. \$8.5 millones.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

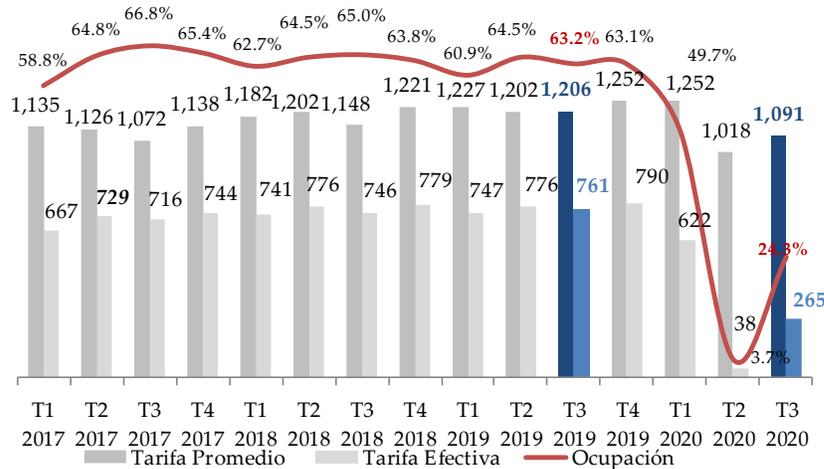
A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 783'456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 20 de octubre 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 tercer 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 tercer trimestre del año 2017 al tercer 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.
A partir del 3T de 2020, no se incluyen los cinco hoteles que están temporalmente cerrados.

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (80 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún y cinco hoteles cerrados) reportaron lo siguiente durante el tercer trimestre de 2020:

- Tasa de ocupación de 24.3%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,091
- Tarifa efectiva de Ps. \$265

Durante el tercer trimestre de 2020 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 36.7%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$3,900
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$1,431

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

	Portafolio Total			Portafolio Total	
	T3 2020	T3 2019	T2 2020	T3 2020 LTM	T3 2019 LTM
Ocupación	24.3%	63.2%	3.7%	35.5%	63.0%
Tarifa Promedio	1,091	1,206	1,018	1,219	1,219
Tarifa Efectiva	265	761	38	432	768

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

La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2019 y el tercer trimestre de 2020 es de (65.1%).

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

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	3er trimestre 2019			3er trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	66.1%	\$ 899	\$ 594	22.1%	\$ 837	\$ 185	(4392 pb)	(6.8%)	(68.8%)
Servicio Selecto	64.4%	\$ 1,117	\$ 720	28.3%	\$ 962	\$ 272	(3614 pb)	(13.9%)	(62.2%)
Servicio Completo	57.1%	\$ 1,937	\$ 1,106	17.1%	\$ 1,898	\$ 325	(3997 pb)	(2.0%)	(70.6%)
Total	63.2%	\$ 1,206	\$ 761	24.3%	\$ 1,091	\$ 265	(3883 pb)	(9.5%)	(65.1%)

*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. Para el tercer trimestre del 2020 no se incluyen 265 cuartos de Servicio Limitado, 295 de Servicio Selecto y 60 de Servicio Completo.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el tercer trimestre de los años 2019 y 2020:

Región	Portafolio Total						Variación		
	3er trimestre 2019			3er trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	62.3%	\$ 1,499	\$ 933	22.6%	\$ 1,580	\$ 358	(3963 pb)	5.4%	(61.7%)
Noreste	66.3%	\$ 1,441	\$ 955	23.5%	\$ 1,248	\$ 293	(4277 pb)	(13.4%)	(69.3%)
Noroeste	62.7%	\$ 1,067	\$ 669	29.1%	\$ 1,011	\$ 295	(3356 pb)	(5.2%)	(55.9%)
Oeste	71.0%	\$ 1,159	\$ 823	32.7%	\$ 950	\$ 311	(3824 pb)	(18.0%)	(62.2%)
Sur	59.9%	\$ 918	\$ 550	23.9%	\$ 855	\$ 204	(3602 pb)	(6.8%)	(62.9%)
CDMX	61.4%	\$ 1,223	\$ 751	18.1%	\$ 1,027	\$ 186	(4332 pb)	(16.0%)	(75.3%)
Total	63.2%	\$ 1,206	\$ 761	24.3%	\$ 1,091	\$ 265	(3883 pb)	(9.5%)	(65.1%)

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

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

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

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 tercer trimestre de los años 2019 y 2020:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	3er trimestre 2019			3er trimestre 2020			Variación		
	Occup.	Tarifa	Tarifa	Occup.	Tarifa	Tarifa	Occup.	Tarifa	Tarifa
		promedio	efectiva		promedio	efectiva		promedio	efectiva
	T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I	
FACC*	79.7%	\$ 4,142	\$ 3,300	36.7%	\$ 3,900	\$ 1,431	(4297 pb)	(5.8%)	(56.6%)

* 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 en operación (81 hoteles) al 30 de septiembre de 2020 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				Cuartos				REGION	Hoteles				Cuartos			
	#		%		#		%			#		%		#		%	
	#	%	#	%	#	%	#	%		#	%	#	%	#	%	#	%
Servicio Limitado	20	24.7%	2,527	21.2%	Bajo	12	14.8%	1,724	14.4%								
Servicio Selecto	45	55.6%	6,231	52.2%	Noreste	15	18.5%	1,808	15.1%								
Servicio Completo	15	18.5%	2,674	22.4%	Noroeste	13	16.0%	2,198	18.4%								
Resort	1	1.2%	507	4.2%	Oeste	7	8.6%	1,107	9.3%								
TOTAL	81	100.0%	11,939	100.0%	Sur	19	23.5%	2,806	23.5%								
					CDMX	15	18.5%	2,296	19.2%								
					TOTAL	81	100.0%	11,939	100.0%								

Excluyendo los cinco hoteles temporalmente cerrados.

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2020	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
				Cuartos Ps. \$ Millones		
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	1,031,964	252,685	24.5%	\$ 276	\$ 1,092	\$ 267
Trimestre 4						
Total	3,156,331	824,036	26.1%	\$ 980	\$ 1,189	\$ 311

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

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	471,428	905,887
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	134,898	262,916
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	47,253	16,583
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	22,312	38,930
Total del activo circulante	675,891	1,224,316
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,340,684	12,305,850
Propiedades de Inversión*	3,749,200	3,965,509
Propiedades en desarrollo	236,218	239,384
Instrumentos derivados	-	908
Depositos en garantía	4,944	4,953
Impuestos a la utilidad diferidos	3,746	5,480
Total del activo no circulante	16,334,792	16,522,084
Total del Activo	17,010,683	17,746,400

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	405,285	170,561
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	208,315	413,312
Cuentas por pagar a partes relacionadas	110,740	37,949
Impuestos por pagar	2,792	23,101
Otros	47,676	61,493
Total del pasivo circulante	774,807	706,415
Deuda bancaria a largo plazo	2,085,914	1,931,361
Deuda bursatil a largo plazo	2,478,994	2,477,244
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,014,583	11,113,532
Resultados acumulados	656,385	1,517,849
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,670,968	12,631,381
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,010,683	17,746,400

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



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 comparado con el tercer trimestre del año 2019.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2020</u>	<u>T3 2019</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	275,948	794,502
Alimentos y bebidas	55,692	186,612
Arrendamiento	35,349	80,523
Otros ingresos	8,766	12,026
Ingresos totales	375,755	1,073,663
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	86,685	178,927
Costos y gastos de alimentos y bebidas	47,592	125,880
Costos y gastos administrativos	194,886	429,226
Total costos y gastos generales	329,163	734,034
Contribución hotelera	46,592	339,629
Gastos inmobiliarios	16,662	15,960
Comisión de Asesoría*	36,155	37,900
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	12,077	18,059
Depreciación	130,994	118,420
Utilidad de operación	(151,373)	147,214
Gastos extraordinarios, neto	1,084	8,358
Utilidad de operación ajustada	(152,457)	138,856
Ingresos no operativos	3,611	766
Resultado integral de financiamiento	(93,046)	(81,087)
Utilidad antes de impuestos	(241,893)	58,536
Impuestos	(674)	2,165
Utilidad neta integral consolidada	(241,219)	56,371

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 comparado con el tercer trimestre del año 2019

(cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2020</u>	<u>T3 2019</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(241,219)	56,371
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(674)	2,165
Costo por venta de activo fijo	419	298
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	-	-
Depreciación	130,994	118,420
(Ingresos)/Gastos por intereses	86,010	83,562
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Total	<u>(22,393)</u>	<u>262,893</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(37,784)	64,455
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	45,730	609
Pagos anticipados	23,405	(10,103)
Otros activos	(8)	(972)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	16,538	(37,773)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por pagar	2,513	8,406
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>28,000</u>	<u>287,515</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(8,130)	(94,192)
Adquisición de otros activos	(12,214)	(106,463)
Propiedades de Inversión	(2,764)	(9,813)
Venta de activos	165	-
Intereses cobrados	3,877	17,506
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(19,067)</u>	<u>(192,962)</u>
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(177,885)
Prestamos Obtenidos	0	2,696,667
Prestamos Pagados	(1,788)	(2,137,748)
Intereses pagados y gastos financieros	(133,472)	(177,165)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,668)	(1,240)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(137,929)</u>	<u>202,629</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(128,996)</u>	<u>297,181</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	600,423	697,784
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>471,428</u>	<u>994,965</u>

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

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 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:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(46,901)	(503,585)	(239,990)
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	130,994
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	4,884	1,515	1,084
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)	(8,259)
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	(6,418)	10,269	(1,228)
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	2,076	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)	(115,323)
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)	(115,323)

Invitación a la llamada de resultados del 3er trimestre de 2020:

 FibraHotel_{mx}

3T20

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

México D.F. el 6 de octubre 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 tercer trimestre de 2020.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T20 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 octubre 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 22 de octubre de 2020 12:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.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#: 13711592

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 CBFIs, 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