



## **FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2021.**

**Ciudad de México, al 28 de julio de 2021** --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2021. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

### **Información seleccionada del 2do trimestre de 2021**

- FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2021 con **86 hoteles y 12,558<sup>1</sup> cuartos, de los cuales 82 hoteles y 11,999 cuartos están en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (81 hoteles<sup>1</sup>, excluyendo cuatro hoteles cerrados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,095** la tasa de ocupación fue **47.7%** (contra 36.4% en el primer trimestre de 2021) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$522**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **1,222%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2020 de **Ps. \$40** y de **37.7%** contra la del primer trimestre de 2021 de **Ps. \$379**.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido<sup>2</sup> de **Ps. \$5,013** una tasa de ocupación de **66.7%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,345**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$45.7 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$743 millones**.
- La contribución hotelera<sup>3</sup> del trimestre fue de **Ps. \$220 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$144 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) <sup>4</sup> del trimestre fue de **Ps. \$52.9 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) <sup>5</sup> del trimestre fue de **Ps. \$11.5 millones**.
- Al 30 de junio de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$470 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$5,083 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,614 millones**.
- Al 30 de junio de 2021, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,269 millones**.

<sup>1</sup>A la fecha, FibraHotel tiene cuatro hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León. En conjunto representan 559 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles. A partir de mayo de 2021, el hotel de Playa del Carmen abrió como The Yucatan Resort Playa del Carmen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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, entre otros) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

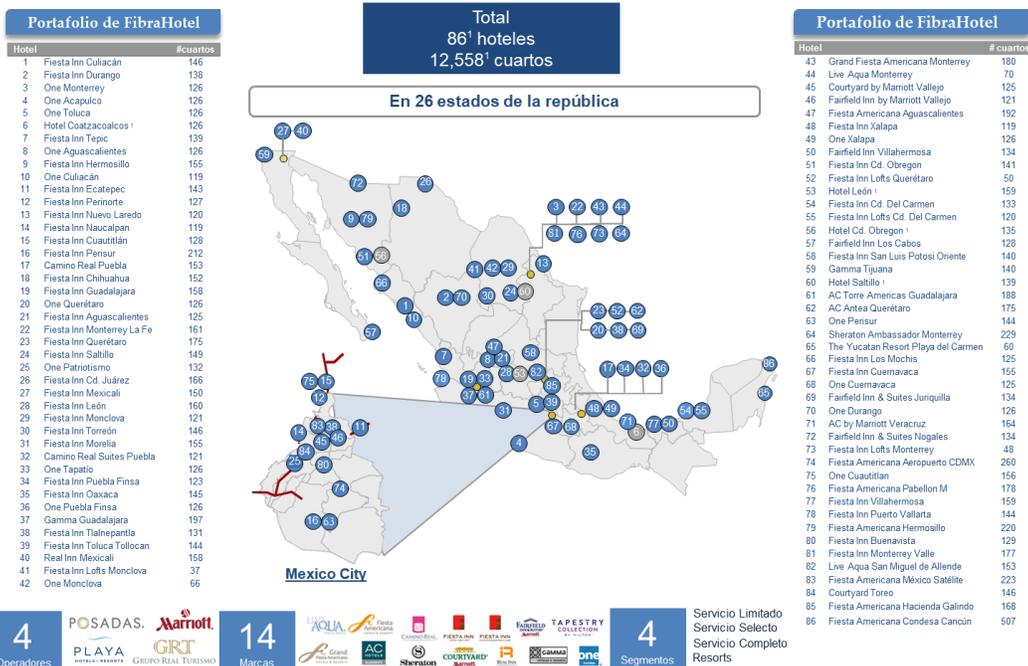
<sup>4</sup> FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

<sup>5</sup> 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.



“Los resultados del segundo trimestre continúan demostrando una buena recuperación ante el impacto del Covid-19 y el beneficio de la diversificación de nuestros hoteles. El portafolio tuvo una ocupación en el segundo trimestre de 47.7%, casi 11 puntos porcentuales por arriba del primer trimestre del año. Los ingresos totales incrementaron 33% contra el primer trimestre, pero continúan 34% debajo del segundo trimestre de 2019. Los hoteles enfocados en turismo han tenido una buena recuperación y ya lograron superar los niveles de tarifas y rentabilidad pre pandemia. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún logró una tarifa en el trimestre 15% mayor al segundo trimestre de 2019 y el hotel Live Aqua San Miguel de Allende logró un RevPAR 46% superior al del segundo trimestre de 2019. Continuamos enfocados en el control de costos y el beneficio del apalancamiento operativo, lo que impulsó el EBITDA a Ps. \$144 millones con un margen de 19.3%, 76% arriba del primer trimestre de 2021. Adicionalmente, en el trimestre logramos un AFFO positivo por primera vez desde que inició la pandemia. Aun con el satisfactorio progreso de recuperación a la fecha, continuamos atentos a la situación de salud y a la nueva ola de contagios en México y continuaremos con medidas de protección prevención sanitaria para proteger a nuestros huéspedes y colaboradores. Al mismo tiempo, continuamos trabajando en mejorar nuestra situación de liquidez y balance. Al 30 de junio teníamos un LTV de 30% y Ps. \$470 millones en caja. Me gustaría resaltar que firmamos nuestro primer financiamiento vinculado a criterios de sostenibilidad. Este acuerdo con BBVA nos ayudó a reducir las amortizaciones de capital a tan solo 200 millones de pesos en los próximos 18 meses. Adicionalmente, esta operación demuestra el enfoque y trabajo que hemos llevado a cabo en temas ASG, incluyendo la publicación de nuestro primer reporte integrado. Me gustaría agradecer a nuestros socios y equipo por su esfuerzo y trabajo para lograr estos resultados.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

### Portafolio de FibraHotel al 28 de julio de 2021





### **Información relevante adicional:**

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

El 31 de marzo de 2021 el hotel Fiesta Inn Perisur terminó el plazo del contrato de arrendamiento con Grupo Posadas. Desde el 1 de abril de 2021 el hotel pasó a un contrato de operación con la misma marca y operador, por lo que a partir del segundo trimestre de 2021 el hotel pasó a ser considerado como hotel administrado. Para efectos contables a partir del 1 de abril de 2021, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

#### **Renovación de la línea de crédito con Sabadell**

El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente de Ps. \$200 millones con Sabadell. La fecha de amortización de la línea de crédito se extiende de mayo 2021 a mayo 2023. A la firma del convenio, se decidió amortizar de manera voluntaria Ps. \$70 millones, dejando un saldo insoluto de Ps. \$130 millones al 30 de junio de 2021. La sobre tasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

#### **Apertura del hotel The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection**

El 12 de mayo de 2021, el hotel de 60 habitaciones en Playa del Carmen reabrió bajo la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton, operado por Playa Hotels & Resorts bajo el concepto todo-incluido. Para efectos contables, a partir de la apertura del hotel, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Activo Fijo.

#### **FibraHotel firmó un acuerdo para vincular el crédito BBVA 2 con criterios de sostenibilidad y mejorar el calendario de amortización de la línea**

El 21 de junio de 2021 FibraHotel firmó un convenio modificatorio en la línea de crédito BBVA 2:

- Se reducen las amortizaciones de los años 2022 y 2023 por Ps. \$177 millones de pesos en 2022 y Ps. \$44 millones de pesos en 2023, y se extiende el vencimiento del crédito a 2024.
- La sobre tasa es de 190 puntos básicos sobre TIIE para la parte en pesos (Ps. \$253 millones) y de 225 puntos básicos sobre LIBOR para la parte en dólares (USD 13 millones).
- Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados. Esto representa el primer crédito verde de FibraHotel.



### **FibraHotel estima la apertura en agosto de dos hoteles cerrados al 30 de junio de 2021**

FibraHotel estima que durante agosto se llevará a cabo la reapertura de dos hoteles operados por Grupo Posadas con 265 cuartos, de los cuales 126 cuartos de servicio limitado pertenecen al hotel One Coatzacoalcos y 139 cuartos de servicio limitado pertenecen al hotel One Saltillo (previamente Fairfield Inn Saltillo operado por Marriott International). Ambos hoteles están cerrados a la fecha de este reporte.

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

Al 30 de junio de 2021 FibraHotel tenía 785,814,214 CBFIs en circulación con derechos económicos. El 30 de junio de 2021 se pusieron en circulación 2,420,045 CBFIs y adicionalmente el 6 de julio de 2021 se pusieron en circulación 9,230 CBFIs adicionales. Estos 2,429,275 CBFIs corresponden al plan de incentivos para empleados establecido en 2017. A la fecha de este reporte FibraHotel cuenta con 785'823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs. Durante el trimestre no se efectuaron operaciones del Fondo de Recompra.

## Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2021

| 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 Perisur                   | Ciudad de México | CDMX         | 212      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 29  | Fiesta Inn Puebla FINSA              | Puebla           | Sur          | 123      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 31  | Fiesta Inn Querétaro (2)             | Querétaro        | Bajío        | 225      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 32  | Fiesta Inn Saltillo                  | Coahuila         | Noreste      | 149      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 33  | Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente   | San Luis Potosí  | Bajío        | 140      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 34  | Fiesta Inn Tepic                     | Nayarit          | Oeste        | 139      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 35  | Fiesta Inn Tlalnepantla              | Estado de México | CDMX         | 131      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 36  | Fiesta Inn Torreón Galerías          | Coahuila         | Noreste      | 146      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 37  | Fiesta Inn Toluca Tollocan           | Estado de México | Sur          | 144      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 38  | Fiesta Inn Puerto Vallarta           | Jalisco          | Oeste        | 144      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 39  | Fiesta Inn Villahermosa              | Tabasco          | Sur          | 159      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 40  | Fiesta Inn Xalapa                    | Veracruz         | Sur          | 119      | Grupo Posadas      | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 41  | Real Inn Mexicali (1)                | BCN              | Noroeste     | 158      | Grupo Real Turismo | Real Inn   | Servicio Selecto |
| 42  | Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)  | Sonora           | Noroeste     | 135      |                    |            | Servicio Selecto |
| 43  | Gamma Guadalajara Centro (1)         | Jalisco          | Oeste        | 197      | Grupo Posadas      | Gamma      | Servicio Selecto |
| 44  | Servicio Selecto León (3)            | Guanajuato       | Bajío        | 159      |                    |            | Servicio Selecto |
| 45  | Gamma Tijuana (1)                    | BCN              | Noroeste     | 140      | Grupo Posadas      | Gamma      | Servicio Selecto |
| 46  | Courtyard Tereo                      | Estado de México | CDMX         | 146      | Marriott Int'l     | Courtyard  | Servicio Selecto |
| 47  | Courtyard Vallejo                    | Ciudad de México | CDMX         | 125      | Marriott Int'l     | Courtyard  | Servicio Selecto |
| <b>Sub Total</b>                                |                                      |                  | <b>6,525</b> |          |                    |            |                  |

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 4 hoteles y 559 cuartos). Se espera la reapertura de los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos y Servicio Limitado Saltillo en agosto bajo la marca One.

## Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2021 (cont'd)

| Hotel  | Estado           | Región   | Cuartos       | Operador           | Marca                  | Segmento          |
|--|------------------|----------|---------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</b>                 |                  |          |               |                    |                        |                   |
| 48 One Acapulco Costera (1)                                      | Guerrero         | Sur      | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 49 One Aguascalientes Sur (1)                                    | Aguascalientes   | Bajo     | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 50 Servicio Limitado Coatzacoalcos (3)                           | Veracruz         | Sur      | 126           |                    |                        | Servicio Limitado |
| 51 One Cuautitlan (1)  | Estado de México | CDMX     | 156           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 52 One Cuernavaca  | Morelos          | Sur      | 125           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 53 One Culiacán Forum  | Sinaloa          | Noroeste | 119           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 54 One Durango   | Durango          | Noroeste | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 55 One Guadalajara Tapatio                                       | Jalisco          | Oeste    | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 56 One Monclova  | Coahuila         | Noreste  | 66            | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 57 One Monterrey Aeropuerto (1)                                  | Nuevo León       | Noreste  | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 58 One Puebla FINSA  | Puebla           | Sur      | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 59 One Querétaro Plaza Galerías                                  | Querétaro        | Bajo     | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 60 One Toluca Aeropuerto   | Estado de México | Sur      | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 61 One Ciudad de México Patriotismo                              | Ciudad de México | CDMX     | 132           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 62 One Perisur   | Ciudad de México | CDMX     | 144           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 63 One Xalapa  | Veracruz         | Sur      | 126           | Grupo Posadas      | One                    | Servicio Limitado |
| 64 Fairfield Inn & Suites Juriquilla                             | Querétaro        | Bajo     | 134           | Marriott Int'l     | Fairfield Inn          | Servicio Limitado |
| 65 Fairfield Inn Los Cabos                                       | BCS              | Noroeste | 128           | Marriott Int'l     | Fairfield Inn          | Servicio Limitado |
| 66 Fairfield Inn & Suites Nogales                                | Sonora           | Noroeste | 134           | Marriott Int'l     | Fairfield Inn          | Servicio Limitado |
| 67 Servicio Limitado Saltillo (3)                                | Coahuila         | Noreste  | 139           |                    |                        | Servicio Limitado |
| 68 Fairfield Inn & Suites Vallejo                                | Ciudad de México | CDMX     | 121           | Marriott Int'l     | Fairfield Inn          | Servicio Limitado |
| 69 Fairfield Inn & Suites Villahermosa                           | Tabasco          | Sur      | 134           | Marriott Int'l     | Fairfield Inn          | Servicio Limitado |
| <b>Sub Total</b>   |                  |          | <b>2,792</b>  |                    |                        |                   |
| <b>Hoteles Servicio Completo - Administrados</b>                 |                  |          |               |                    |                        |                   |
| 70 Fiesta Americana Aguascalientes (1)                           | Aguascalientes   | Bajo     | 192           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 71 Fiesta Americana Hermosillo                                   | Sonora           | Noroeste | 220           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 72 Fiesta Americana Hacienda Galindo                             | Querétaro        | Bajo     | 168           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 73 Fiesta Americana Pabellón M                                   | Nuevo León       | Noreste  | 178           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 74 Fiesta Americana México Satélite                              | Estado de México | CDMX     | 223           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 75 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto                          | Ciudad de México | CDMX     | 260           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Servicio Completo |
| 76 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle                        | Nuevo León       | Noreste  | 180           | Grupo Posadas      | Grand Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 77 Live Aqua Monterrey Valle                                     | Nuevo León       | Noreste  | 70            | Grupo Posadas      | Live Aqua              | Servicio Completo |
| 78 Live Aqua San Miguel de Allende                               | Guanajuato       | Bajo     | 153           | Grupo Posadas      | Live Aqua              | Servicio Completo |
| 80 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)                         | Puebla           | Sur      | 274           | Grupo Real Turismo | Camino Real            | Servicio Completo |
| 81 Sheraton Ambassador Monterrey                                 | Nuevo León       | Noreste  | 229           | Marriott Int'l     | Sheraton               | Servicio Completo |
| 82 AC by Marriott Querétaro                                      | Querétaro        | Bajo     | 175           | Marriott Int'l     | AC by Marriott         | Servicio Completo |
| 83 AC by Marriott Guadalajara                                    | Jalisco          | Oeste    | 188           | Marriott Int'l     | AC by Marriott         | Servicio Completo |
| 84 AC by Marriott Veracruz                                       | Veracruz         | Sur      | 164           | Marriott Int'l     | AC by Marriott         | Servicio Completo |
| 85 The Yucatan Resort Playa del Carmen                           | Quintana Roo     | Sur      | 60            | Playa Resorts      | Tapestry Collection    | Servicio Completo |
| <b>Sub Total</b>   |                  |          | <b>2,734</b>  |                    |                        |                   |
| <b>Hoteles en Arrendamiento</b>                                  |                  |          |               |                    |                        |                   |
| 86 Fiesta Americana Condesa Cancún                               | Quintana Roo     | Sur      | 507           | Grupo Posadas      | Fiesta Americana       | Resort            |
| <b>Sub Total</b>   |                  |          | <b>507</b>    |                    |                        |                   |
| <b>Total de Habitaciones en Operación al 30 de junio de 2021</b> |                  |          | <b>11,999</b> |                    |                        |                   |
| <b>Total de Habitaciones al 30 de junio de 2021</b>              |                  |          | <b>12,558</b> |                    |                        |                   |

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 4 hoteles y 559 cuartos). Se espera la reapertura de los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos y Servicio Limitado Saltillo en agosto bajo la marca One.

## Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres<sup>6</sup>:

| (Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)    | T3 2020          | T4 2020          | T1 2021          | T2 2021          | LTM 2T 2021      |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos totales</b>                              | <b>375,755</b>   | <b>545,420</b>   | <b>556,795</b>   | <b>743,063</b>   | <b>2,221,033</b> |
| Ingresos - Hoteles administrados                     | 340,405          | 495,512          | 471,820          | 676,109          | 1,983,845        |
| % de los ingresos totales                            | 90.6%            | 90.8%            | 84.7%            | 91.0%            | 89.3%            |
| <b>Contribución hotelera</b>                         | <b>46,592</b>    | <b>133,965</b>   | <b>154,193</b>   | <b>219,504</b>   | <b>554,255</b>   |
| Margen   | 12.4%            | 24.6%            | 27.7%            | 29.5%            | 25.0%            |
| Contribución hotelera - Hoteles administrados        | 11,242           | 84,057           | 69,218           | 152,550          | 317,067          |
| <b>Margen</b>  | <b>3.3%</b>      | <b>17.0%</b>     | <b>14.7%</b>     | <b>22.6%</b>     | <b>16.0%</b>     |
| <b>Net Operating Income ("NOI")</b>                  | <b>29,930</b>    | <b>111,020</b>   | <b>134,706</b>   | <b>201,578</b>   | <b>477,234</b>   |
| Margen   | 8.0%             | 20.4%            | 24.2%            | 27.1%            | 21.5%            |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                               | <b>(20,379)</b>  | <b>59,606</b>    | <b>81,409</b>    | <b>143,662</b>   | <b>264,298</b>   |
| Margen   | n.a              | 10.9%            | 14.6%            | 19.3%            | 11.9%            |
| <b>Utilidad neta integral consolidada</b>            | <b>(241,219)</b> | <b>(214,302)</b> | <b>(122,007)</b> | <b>(70,688)</b>  | <b>(648,217)</b> |
| Margen   | n.a              | n.a              | n.a              | n.a              | n.a              |
| <b>Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")</b>  | <b>(115,323)</b> | <b>(38,195)</b>  | <b>(8,053)</b>   | <b>52,932</b>    | <b>(108,639)</b> |
| FFO / CBFi con derechos económicos                   | (0.1472)         | (0.0488)         | (0.0103)         | 0.0676           | (0.1387)         |
| <b>Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")</b> | <b>(115,323)</b> | <b>(38,195)</b>  | <b>(37,734)</b>  | <b>11,452</b>    | <b>(179,800)</b> |
| AFFO / CBFi con derechos económicos                  | (0.1472)         | (0.0488)         | (0.0482)         | 0.0146           | (0.2295)         |
| <b>Distribución</b>                                  | -                | -                | -                | -                | -                |
| Distribución / CBFi con derechos económicos          | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Deuda Financiera</b>                              | <b>4,970,193</b> | <b>4,916,409</b> | <b>5,169,408</b> | <b>5,083,505</b> | <b>5,083,505</b> |
| Deuda neta   | 4,498,765        | 4,455,912        | 4,693,819        | 4,614,001        | 4,614,001        |
| Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM                     | 20.5 x           | n.a              | n.a              | 17.5 x           | 17.5 x           |
| Ratio de apalancamiento ("LTV")                      | 29.2%            | 29.2%            | 30.4%            | 30.0%            | 30.0%            |

<sup>6</sup> 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 segundo trimestre de 2021

### *Ingresos totales*

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$743 millones:

- Ps. \$545 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.3% de los ingresos).
- Ps. \$123 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos).
- Ps. \$67 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$46 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.0% de los ingresos.
- Ps. \$8 millones de otros ingresos (1.1% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre del año 2020 los ingresos totales incrementaron un 937%.

### *Costos y gastos generales*

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$524 millones:

- Ps. \$308 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (58.9% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$137 millones de gastos de habitaciones (26.2% de los costos y gastos generales).  
Ps. \$78 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (14.9% de los costos y gastos generales).

### *Contribución hotelera*

La contribución hotelera fue de Ps. \$220 millones, representando 29.5% de los ingresos totales. En total, Ps. \$153 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$67 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. \$203 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$127 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$36 millones<sup>7</sup>;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$22 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$18 millones.

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$16 millones.

---

<sup>7</sup> Al 30 de junio de 2021, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$181 millones de pesos de los cuales Ps. \$144 millones corresponden a la comisión por asesoría del año 2020 y está registrada contablemente en el balance como una cuenta por pagar a partes relacionadas. La comisión por asesoría del segundo trimestre del año 2021 se pagará conforme a lo acordado en el contrato de asesoría.



### *Utilidad de operación ajustada*

Durante el segundo trimestre de 2021, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$4.3 millones), de los cuales (Ps. \$2.4 millones) corresponden a gastos relacionados con el activo fijo que no se pueden capitalizar, así como gastos pre-operativos del hotel The Yucatan Resort, Playa del Carmen, Tapestry Collection por Ps. \$1.2 millones. Durante el trimestre, FibraHotel tuvo otros ingresos no operativos por Ps. \$0.5 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$13 millones.

### *Resultado integral de financiamiento*

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,614 millones y una deuda total de Ps. \$5,083 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$93 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$86 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

| <i>Ps.\$ Miles</i>                | <b>T2 2020</b>  | <b>T2 2021</b>  | <b>Var.</b> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Ingreso por Interés               | 12,166          | 1,800           | (85%)       |
| Gasto por Interés                 | (100,959)       | (93,343)        | (8%)        |
| Cargos Bancarios                  | (7,093)         | (2,164)         | (69%)       |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta | 11,259          | 7,895           | (30%)       |
| <b>Total</b>                      | <b>(84,627)</b> | <b>(85,811)</b> | <b>1%</b>   |

Al 30 de junio de 2021 la deuda de USD 13 millones tenía un valor contable de Ps. \$258 millones (tipo de cambio de \$19.82 por USD) contra Ps. \$268 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.60 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$10.2 millones para la deuda en dólares.

### *Utilidad neta consolidada*

Durante el segundo trimestre de 2021, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$71 millones).

### *Resultado Integral Consolidado*

Durante el segundo trimestre de 2021, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$70 millones), el impacto de la valuación de los instrumentos derivados fue de Ps. \$0.7 millones.

### *Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")<sup>8</sup>*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$52.9 millones.

<sup>8</sup> 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>                           | <b>2T 2020</b>   | <b>2T 2021</b>  | <b>Variación</b> |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Resultado Integral Consolidado</b>         | <b>(503,585)</b> | <b>(69,949)</b> | <b>n.a</b>       |
| Impacto Valor Razonable de propiedades        |                  |                 |                  |
| Depreciación                                  | 129,409          | 127,167         |                  |
| Amortización de costos                        | 1,515            | 4,348           |                  |
| Deterioro en el valor del activo              |                  |                 |                  |
| Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades |                  |                 |                  |
| Costos de transacciones                       |                  |                 |                  |
| Impuesto por venta de propiedades             |                  |                 |                  |
| Fluctuación cambiaria                         | (11,259)         | (7,895)         |                  |
| Fluctuación de instrumentos derivados         | 10,269           | (739)           |                  |
| Fluctuación de instrumentos financieros       |                  |                 |                  |
| Impacto intangibles                           |                  |                 |                  |
| Costos  |                  |                 |                  |
| Plan de compensación en CBFIs                 | 2,076            |                 |                  |
| Intereses minoritarios                        |                  |                 |                  |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                           | <b>(371,575)</b> | <b>52,932</b>   | <b>n.a</b>       |

### *Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$11 millones. Cabe mencionar que después de cuatro trimestres con una generación de flujo de efectivo operativo ajustado negativo, FibraHotel volvió a generar un flujo de efectivo operativo ajustado positivo en el segundo trimestre de 2021.

| <i>Ps. \$ miles</i>                         | <b>T2 2020</b>   | <b>T2 2021</b> | <b>Variación</b> |
|---|------------------|----------------|------------------|
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                         | <b>(371,575)</b> | <b>52,932</b>  | <b>n.a</b>       |
| (-) Reserva de CAPEX                        | (1,876)          | (41,480)       |                  |
| (+) Otros Ajustes                           | -                | -              |                  |
| <b>Flujo de Efectivo Operativo Ajustado</b> | <b>(373,451)</b> | <b>11,452</b>  | <b>n.a</b>       |

### **Flujo de efectivo**

Durante el segundo trimestre de 2021:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$163 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$52 millones), principalmente debido a i) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$45 millones) de los cuales (Ps. \$33 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento y (Ps. \$11 millones) corresponden a CAPEX de inversión, ii) desembolsos relacionados con propiedades de desarrollo por (Ps. \$9 millones) y iii) Ps. \$1.8 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$117 millones), principalmente relacionado con i) amortizaciones de capital por (Ps. \$76 millones), ii) pago de intereses por (Ps. \$39 millones) y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones). Cabe mencionar que, respecto a las amortizaciones de capital, considerando una situación de liquidez satisfactoria, FibraHotel amortizó de manera voluntaria el 35% de la línea de crédito de Ps. \$200 millones con Sabadell, aunque fue renovada en su totalidad durante el mes de mayo 2021 por un periodo de 24 meses adicionales. Esos Ps. \$70 millones están



disponibles y FibraHotel tiene la posibilidad de disponerlos de nuevo en cualquier momento.

## Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2021 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$470 millones. Al 31 de marzo de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$476 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$5,083 millones. Al 31 de marzo de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$5,169 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,614 millones. Al 31 de marzo de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,694 millones.
- Un costo de la deuda de 7.28%. Al 31 de marzo de 2021 el costo de la deuda era de 6.95%.

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

| <i>Ps. \$ miles</i>   | <b>T2 2021</b> | <b>Comentario</b>                      |
|---|----------------|--|
| <b>Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido</b> | <b>469,503</b> |  |
| Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación        | 170,990        | Capital de trabajo de los hoteles      |
| Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación       | 49,623         | Disponible para CAPEX de mantenimiento |
| Efectivo y equiv. de disponible -                           | 248,891        | Efectivo disponible                    |
| <b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>        | <b>419,880</b> |  |

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

| <i>\$ millones</i>   | <b>2T 2021</b> | <b>Moneda</b> | <b>Tasa de interes</b> | <b>Vencimiento</b> |
|--|----------------|---------------|------------------------|--------------------|
| BBVA 1   | 479.8          | MXN           | TIIE 28d + 150bps      | Oct-27             |
| BBVA 1   | 255.0          | MXN           | TIIE 28d + 150bps      | Oct-27             |
| BBVA 2   | 252.9          | MXN           | TIIE 28d + 190bps      | Jul-23             |
| BBVA 2*  | 257.6          | USD           | LIBOR 91d + 225bps     | Aug-24             |
| Sabadell**   | 130.0          | MXN           | TIIE 28d + 215bps      | May-23             |
| Banorte 3  | 977.4          | MXN           | TIIE 91d + 200bps      | Jun-28             |
| Banorte 4  | 250.0          | MXN           | TIIE 91d + 260bps      | Jun-30             |
| FIHO 19  | 2,500.0        | MXN           | 8.83%                  | Sep-29             |
| <b>Posición de deuda total</b>   | <b>5,102.8</b> |               |                        |                    |
| * Equivalente en pesos a USD \$13 millones a un T.C de Ps. \$19.82                   |                |               |                        |                    |
| ** Se amortizaron Ps. \$70 millones, dejando un saldo insoluto de Ps. \$130 millones |                |               |                        |                    |

El 21 de junio de 2021, FibraHotel firmó un convenio modificatorio con BBVA respecto a la línea de crédito BBVA 2 para reducir las amortizaciones por Ps. \$177 millones de pesos en 2022 y Ps. \$44 millones de pesos en 2023, y se extiende el vencimiento del crédito a 2024. Además, se integró un KPI sostenible que puede tener un beneficio de 5 puntos básicos para así obtener el primer crédito verde de FibraHotel.



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

| <u>Años</u>     | <u>Amortización</u> | <u>%</u>      |
|-----------------|---------------------|---------------|
| 2021            | 126.8               | 2.5%          |
| 2022            | 75.2                | 1.5%          |
| 2023            | 484.0               | 9.5%          |
| 2024            | 425.6               | 8.3%          |
| 2025 y adelante | 3,991.2             | 78.2%         |
| <b>Total</b>    | <b>5,102.8</b>      | <b>100.0%</b> |

Al 30 de junio de 2021, para los 18 próximos meses, FibraHotel tiene amortizaciones que representan aproximadamente Ps. \$200 millones, únicamente el 4% de la deuda total.

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

| <i>\$ millones</i> | <u>Tasa de Interés</u> | <u>Moneda</u> | <u>Importe Cubierto</u> | <u>Tipo</u> | <u>Piso</u> | <u>Strike</u> | <u>Límite</u> |
|--------------------|------------------------|---------------|-------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Banorte 3*         | TIEE 91d               | MXN           | 708.9                   | Collar      | 4.5%        | 6.0%          |               |
| BBVA 2             | LIBOR 91d              | USD           | 13.0                    | Cap         |             | 4.0%          |               |

\* Se asigna cobertura de Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 73% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$709 millones

### Calificaciones Crediticias

Al 30 de junio de 2021, la calificación Fitch Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'A+(mex)' con perspectiva negativa.

Al 30 de junio de 2021, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'AA-' con perspectiva negativa.



## Regulación aplicable a las FIBRAs

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

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

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

El 23 de abril de 2021 la asamblea de tenedores de FibraHotel estableció el límite máximo de apalancamiento de FibraHotel a 40% y el límite al índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel de más de 1.0x

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2021 con un endeudamiento de Ps. \$5,083 millones y con un total de activos de Ps. \$16,930 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 30.0%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 40% (cuarenta por ciento).

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

El índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Y los recursos disponibles corresponden a:

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



- Líneas de crédito disponibles.

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 30 de junio de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.24x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
  - Servicio de la deuda: Ps. \$529 millones.
  - Estimado de gastos de capital: Ps. \$146 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$420 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$3.8 millones.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,019 millones.
  - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$70 millones.

#### **Índices relacionados con el bono FIHO 19**

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2021, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 12.5%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio de 2021, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 623%.



## Gastos de Capital

La política interna de FibrHotel es de reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Al 30 de junio de 2021, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$42 millones contra Ps. \$32 millones al 31 de marzo de 2021.

Durante el segundo trimestre de 2021, los gastos de capital más relevantes de FibrHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$27 millones.
- Inversión y mejoras en el hotel The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection por un total de Ps. \$5 millones.
- Inversión en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún por un total de Ps. \$13 millones.

## Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

Al 30 de junio de 2021 FibrHotel tenía 785,814,214 CBFIs en circulación con derechos económicos. A la fecha del presente reporte, FibrHotel tiene 785'823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

## Gobierno Corporativo

El 27 de julio se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibrHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2021 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibrHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



## Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

En FibraHotel nos comprometemos a ser una empresa sostenible y a seguir evolucionando en las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), atendiendo, al mismo tiempo, el impacto de nuestro negocio.

Recientemente publicamos nuestro primer Informe Anual Integrado, en el que describimos nuestras prácticas y avances en estos temas, mismos que nos llevan a la mejora continua como empresa y como partícipe de este importante e influyente sector.

Durante el trimestre resaltamos el acuerdo con BBVA para obtener nuestro primer financiamiento vinculado a la sostenibilidad. Este crédito que está ligado al indicador de intensidad energética por habitación por noche, con el objetivo de reducir la intensidad eléctrica en un 1% vs lo presupuestado en ciertos hoteles. Este financiamiento demuestra nuestro enfoque en el uso de recursos y a mejorar nuestro desempeño sostenible. Gracias a este componente verde, obtuvimos una bonificación de 5 puntos básicos de la sobre tasa del financiamiento.

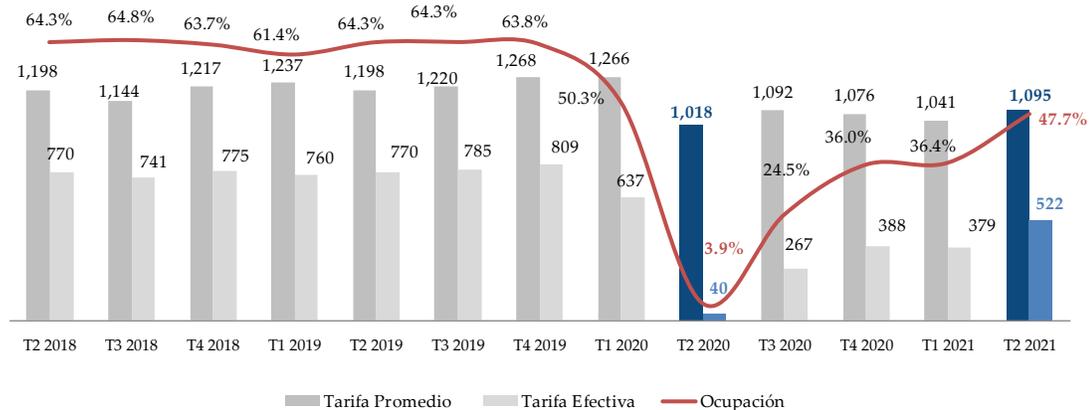
Participamos por segundo año consecutivo en los cuestionarios de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) y CSA (Corporate Sustainability Assessment), en los que se mide nuestra situación actual y progreso en los temas ASG, demostrando nuestro compromiso y esfuerzo hacia el liderazgo en estos temas dentro de nuestro sector.

Adicionalmente, desarrollamos por primera vez una encuesta de autoevaluación para el Comité Técnico, con el fin de detectar áreas de oportunidad para lograr cada vez un mejor desempeño y una mayor eficiencia. En la misma, nos enfocamos principalmente en la evaluación de tres áreas: Funcionamiento y Eficiencia, Sesiones y Designación de los Miembros. Los resultados de la encuesta nos han permitido identificar nuestras fortalezas y oportunidades de las áreas evaluadas.

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

## Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del segundo trimestre del año 2018 al segundo trimestre del año 2021 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel<sup>9</sup> (excluyendo 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 cuatro hoteles que están temporalmente cerrados.

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

- Tasa de ocupación de 66.7%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,013
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,345

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

|                 | Portafolio Total |         |         |                 | Portafolio Total |             |
|-----------------|------------------|---------|---------|-----------------|------------------|-------------|
|                 | T2 2021          | T2 2020 | T1 2021 |                 | T2 2021 LTM      | T2 2020 LTM |
| Ocupación       | 47.7%            | 3.9%    | 36.8%   | Ocupación       | 36.1%            | 45.5%       |
| Tarifa Promedio | 1,095            | 1,018   | 1,041   | Tarifa Promedio | 1,076            | 1,246       |
| Tarifa Efectiva | 522              | 40      | 383     | Tarifa Efectiva | 388              | 567         |

\*Excluye los cuatro hoteles cerrados así como el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2020 y el segundo trimestre de 2021 es de 1,222%. La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2021 y el segundo trimestre de 2021 es de 37.7%.

<sup>9</sup> A la fecha, FibraHotel tiene cuatro hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León. En conjunto representan 559 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles. El hotel Fiesta Americana Satélite abrió en septiembre de 2018, el hotel Live Aqua San Miguel de Allende en noviembre de 2018 y el hotel Fiesta Americana Viaducto en noviembre de 2019. A partir de mayo de 2021, el hotel de Playa del Carmen abrió como The Yucatan Resort Playa del Carmen bajo un contrato de operación en la categoría de servicio completos.



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 2020 y 2021 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

| Segmento          | Portafolio Total * |                 |                 |                    |                 |                 | Variación      |                 |                 |
|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                   | 2do trimestre 2020 |                 |                 | 2do trimestre 2021 |                 |                 | Ocup.          | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
|                   | Occup.             | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | Occup.             | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |                |                 |                 |
| Servicio Limitado | 1.4%               | \$ 947          | \$ 13           | 42.4%              | \$ 853          | \$ 361          | 4099 pb        | (9.9%)          | 2656.1%         |
| Servicio Selecto  | 5.9%               | \$ 942          | \$ 55           | 53.7%              | \$ 967          | \$ 519          | 4777 pb        | 2.7%            | 835.1%          |
| Servicio Completo | 1.9%               | \$ 1,597        | \$ 30           | 39.0%              | \$ 1,747        | \$ 681          | 3707 pb        | 9.4%            | 2141.5%         |
| <b>Total</b>      | <b>3.9%</b>        | <b>\$ 1,018</b> | <b>\$ 40</b>    | <b>47.7%</b>       | <b>\$ 1,095</b> | <b>\$ 522</b>   | <b>4379 pb</b> | <b>7.5%</b>     | <b>1222.2%</b>  |

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

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región<sup>10</sup> para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2020 y 2021:

| Región       | Portafolio Total   |                 |                 |                    |                 |                 | Variación      |                 |                 |
|--------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|              | 2do trimestre 2020 |                 |                 | 2do trimestre 2021 |                 |                 | Ocup.          | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
|              | Occup.             | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | Occup.             | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |                |                 |                 |
| Bajío        | 2.5%               | \$ 1,035        | \$ 26           | 42.3%              | \$ 1,494        | \$ 631          | 3979 pb        | 44.2%           | 2364.8%         |
| Noreste      | 4.9%               | \$ 1,266        | \$ 62           | 51.6%              | \$ 1,244        | \$ 642          | 4676 pb        | (1.8%)          | 942.5%          |
| Noroeste     | 3.2%               | \$ 993          | \$ 31           | 60.6%              | \$ 1,060        | \$ 643          | 5746 pb        | 6.7%            | 1946.4%         |
| Oeste        | 4.3%               | \$ 1,028        | \$ 44           | 57.0%              | \$ 971          | \$ 554          | 5270 pb        | (5.5%)          | 1146.4%         |
| Sur          | 6.0%               | \$ 784          | \$ 47           | 45.8%              | \$ 868          | \$ 397          | 3976 pb        | 10.8%           | 741.6%          |
| CDMX         | 2.5%               | \$ 1,234        | \$ 31           | 33.8%              | \$ 1,015        | \$ 343          | 3128 pb        | (17.7%)         | 994.6%          |
| <b>Total</b> | <b>3.9%</b>        | <b>\$ 1,018</b> | <b>\$ 40</b>    | <b>47.7%</b>       | <b>\$ 1,095</b> | <b>\$ 522</b>   | <b>4379 pb</b> | <b>7.5%</b>     | <b>1222.2%</b>  |

\* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 159 cuartos del Bajío, 274 cuartos del Noroeste y 126 del Sur.

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

<sup>10</sup> 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 2020 y 2021:

|       | Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido) |          |          |                    |          |          |           |          |          |
|-------|---|----------|----------|--------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
|       | 2do trimestre 2020                              |          |          | 2do trimestre 2021 |          |          | Variación |          |          |
|       | 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* | 2.4%  | \$ 3,622 | \$ 88    | 66.7%              | \$ 5,013 | \$ 3,345 | 6430 pb   | 38.4%    | 3710.7%  |

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de junio de 2021 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

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

### Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

| Año 2021    | Cuartos Dispo. | Cuartos Ocup. | Ocup. | Ingreso Cuartos Ps. \$<br>Millones | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
|-------------|----------------|---------------|-------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Trimestre 1 | 1,028,610      | 374,818       | 36.4% | \$ 390                             | \$ 1,041        | \$ 379          |
| Trimestre 2 | 1,042,839      | 497,535       | 47.7% | \$ 545                             | \$ 1,095        | \$ 522          |
| Trimestre 3 |                |               |       |                                    |                 |                 |
| Trimestre 4 |                |               |       |                                    |                 |                 |
| Total       | 2,071,449      | 872,353       | 42.1% | \$ 935                             | \$ 1,072        | \$ 451          |

Se excluyen los cuatro hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

## BALANCE GENERAL

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

#### Activos

|  | <u>6/30/2021</u>  | <u>12/31/2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Activo circulante:   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 469,503           | 460,497           |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar   | 217,815           | 140,677           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                   | -                 | -                 |
| Pagos anticipados  | 48,630            | 18,160            |
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA                | 3,765             | 14,866            |
| <b>Total del activo circulante</b>                         | <b>739,713</b>    | <b>634,200</b>    |
| Activo no circulante:                                      |                   |                   |
| Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto           | 12,880,072        | 12,280,635        |
| Propiedades de Inversión*                                  | 3,204,442         | 3,806,192         |
| Propiedades en desarrollo                                  | 94,473            | 92,923            |
| Instrumentos derivados                                     | -                 | -                 |
| Depositos en garantía                                      | 4,981             | 4,944             |
| Impuestos a la utilidad diferidos                          | 6,653             | 3,029             |
| <b>Total del activo no circulante</b>                      | <b>16,190,621</b> | <b>16,187,722</b> |
| <b>Total del Activo</b>                                    | <b>16,930,334</b> | <b>16,821,922</b> |

#### Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Pasivo circulante:                                   |                   |                   |
| Deuda  | 143,194           | 319,297           |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados  | 314,252           | 208,062           |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas              | 180,931           | 144,492           |
| Impuestos por pagar                                  | 20,681            | 12,161            |
| Otros  | 62,354            | 82,066            |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                   | <b>721,412</b>    | <b>766,078</b>    |
| Deuda bancaria a largo plazo                         | 2,459,566         | 2,117,534         |
| Deuda bursatil a largo plazo                         | 2,480,745         | 2,479,578         |
| Patrimonio de los fideicomitentes:                   |                   |                   |
| Aportaciones de los Fideicomitentes                  | 11,017,390        | 10,983,436        |
| Resultados acumulados                                | 251,221           | 475,296           |
| <b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>   | <b>11,268,611</b> | <b>11,458,732</b> |
| <b>Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes</b> | <b>16,930,334</b> | <b>16,821,922</b> |

\*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

A partir del segundo trimestre de 2021, el hotel de Playa del Carmen y el hotel Fiesta Inn Perisur dejan de ser considerados como Propiedades de Inversión y se consideran como Activo Fijo.



## ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2021 comparado con el segundo trimestre del año 2020.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

|   | <u>T2 2021</u>  | <u>T2 2020</u>   |
|---|-----------------|------------------|
| Ingresos:   |                 |                  |
| Arrendamiento de habitaciones                             | 544,781         | 40,532           |
| Alimentos y bebidas                                       | 123,144         | 9,351            |
| Arrendamiento   | 66,953          | 9,086            |
| Otros ingresos  | 8,185           | 12,694           |
| <b>Ingresos totales</b>                                   | <b>743,063</b>  | <b>71,663</b>    |
| Gastos y costos generales:                                |                 |                  |
| Gastos de habitaciones                                    | 136,915         | 88,346           |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas                    | 78,219          | 55,550           |
| Costos y gastos administrativos                           | 308,425         | 92,893           |
| <b>Total costos y gastos generales</b>                    | <b>523,559</b>  | <b>236,789</b>   |
| <b>Contribución hotelera</b>                              | <b>219,504</b>  | <b>(165,126)</b> |
| Gastos inmobiliarios                                      | 17,926          | 60,091           |
| Comisión de Asesoría*                                     | 36,445          | 36,645           |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*              | -               | 2,076            |
| Gastos administrativos de FibraHotel                      | 21,472          | 13,651           |
| Depreciación  | 127,167         | 129,409          |
| Deterioro sobre el Valor de los Activos*                  | -               | -                |
| <b>Utilidad de operación</b>                              | <b>16,495</b>   | <b>(406,999)</b> |
| Gastos extraordinarios, neto                              | 4,348           | 1,515            |
| <b>Utilidad de operación ajustada</b>                     | <b>12,146</b>   | <b>(408,514)</b> |
| Ingresos no operativos                                    | 452             | 2,174            |
| Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión* | -               | -                |
| Resultado integral de financiamiento                      | (85,811)        | (84,627)         |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b>                        | <b>(73,212)</b> | <b>(490,967)</b> |
| Impuestos   | (2,524)         | 2,349            |
| <b>Utilidad neta integral consolidada</b>                 | <b>(70,688)</b> | <b>(493,316)</b> |

\*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

## ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2021 comparado con el segundo trimestre del año 2020

(cifras en miles de pesos)

|  | <b>T2 2021</b>   | <b>T2 2020</b>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>   |                  |                  |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>   | <b>(70,688)</b>  | <b>(493,316)</b> |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo  |                  |                  |
| Impuestos  | (2,524)          | 2,349            |
| Costo por venta de activo fijo   | (166)            | 2,701            |
| Deterioro sobre el Valor de los Activos*   | -                | -                |
| Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*                             | -                | -                |
| Depreciación   | 127,167          | 129,409          |
| (Ingresos)/Gastos por intereses  | 83,478           | 75,650           |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*   | -                | 2,076            |
| Total  | 137,267          | (281,130)        |
| (Aumento) disminución en:  |                  |                  |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar                               | (10,502)         | 151,742          |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas   | -                | -                |
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA  | 16,552           | (51,093)         |
| Pagos anticipados  | (12,656)         | (12,804)         |
| Otros activos  | (36)             | (9)              |
| Aumento (disminución) en:  |                  |                  |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar                              | 22,923           | (138,071)        |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas  | -                | -                |
| Impuestos por pagar  | 9,376            | (11,047)         |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>                              | <b>162,924</b>   | <b>(342,413)</b> |
| <b>Actividades de inversión:</b>   |                  |                  |
| Adquisición de negocios  | -                | -                |
| Portafolio de desarrollo   | (9,099)          | 1,962            |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel  | (29,366)         | (14,594)         |
| Propiedades de Inversión   | (15,897)         | (6,588)          |
| Venta de activos   | 194              | 3,578            |
| Intereses cobrados   | 1,800            | 12,166           |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>                              | <b>(52,367)</b>  | <b>(3,476)</b>   |
| <b>Actividades de Financiamiento</b>   |                  |                  |
| Distribución a tenedores   | -                | -                |
| Préstamos Obtenidos  | -                | -                |
| Préstamos Pagados  | (76,259)         | -                |
| Intereses pagados y gastos financieros   | (38,804)         | (22,830)         |
| Emisión de CBFIs   | -                | -                |
| Recompra de CBFIs  | -                | -                |
| Gastos de Emisión  | -                | -                |
| Otros  | (1,580)          | (1,260)          |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>                         | <b>(116,644)</b> | <b>(24,090)</b>  |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>      | <b>(6,086)</b>   | <b>(369,978)</b> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo       | 475,590          | 970,401          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b> | <b>469,503</b>   | <b>600,423</b>   |

\*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

## FFO Amefibra

La Amefibra publicó una definición de una métrica financiera uniforme para las FIBRAS inmobiliarias que es el Amefibra Funds From Operation o Amefibra FFO. Esta métrica es voluntaria y busca implementar las mejores prácticas en el sector (por ejemplo, en Estados Unidos, los REITs reportan el Nareit Funds From Operations). Desde el segundo trimestre de 2020 FibraHotel reporta el Amefibra FFO. Anteriormente FibraHotel reportaba una medida de FFO. Las principales diferencias contra la métrica reportada anteriormente son que el Amefibra FFO considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO de FibraHotel pero si 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           | 2020               | 1T 2021          | 2T 2021         |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------|
| <b>Resultado Integral Consolidado</b>         | <b>162,753</b> | <b>253,703</b> | <b>233,504</b> | <b>277,004</b> | <b>429,858</b> | <b>599,321</b>   | <b>218,025</b> | <b>(1,004,515)</b> | <b>(121,038)</b> | <b>(69,949)</b> |
| Impacto Valor Razonable de propiedades        | -              | -              | -              | -              | -              | (143,795)        | 47,081         | (42,744)           | -                | -               |
| Depreciación                                  | 120,041        | 162,930        | 213,782        | 296,930        | 367,926        | 419,037          | 465,817        | 517,355            | 117,499          | 127,167         |
| Amortización de costos                        | 101,862        | 88,448         | 77,688         | 106,931        | 34,457         | 71,619           | 37,056         | 43,999             | 1,082            | 4,348           |
| Deterioro en el valor del activo              | -              | -              | -              | -              | -              | 41,890           | -              | 71,603             | -                | -               |
| 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)        | 12,708             | (5,492)          | (7,895)         |
| Fluctuación de instrumentos derivados         | -              | -              | 3,072          | (63,114)       | 7,862          | 15,389           | 99,061         | 2,632              | (969)            | (739)           |
| Fluctuación de instrumentos financieros       | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -              | -                  | -                | -               |
| Impacto intangibles                           | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -              | -                  | -                | -               |
| Costos  | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -              | -                  | -                | -               |
| Plan de compensación en CBFIs                 | -              | -              | -              | -              | -              | 16,612           | 8,306          | 8,306              | 865              | -               |
| Intereses minoritarios                        | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -              | -                  | -                | -               |
| <b>AMEFIBRA Funds From Operations</b>         | <b>383,701</b> | <b>508,653</b> | <b>527,538</b> | <b>620,114</b> | <b>847,093</b> | <b>1,036,200</b> | <b>867,584</b> | <b>(390,656)</b>   | <b>(8,053)</b>   | <b>52,932</b>   |
| Reserva de CAPEX                              | (47,225)       | (75,257)       | (99,670)       | (134,571)      | (172,893)      | (204,149)        | (221,964)      | (51,128)           | (29,681)         | (41,480)        |
| Ajustes no operativos                         | 589            | (9,628)        | 1,106          | 8,070          | (5,621)        | 17,335           | (7,734)        | 12,058             | -                | -               |
| <b>Adjusted Funds From Operations</b>         | <b>337,065</b> | <b>423,768</b> | <b>428,974</b> | <b>493,614</b> | <b>668,579</b> | <b>849,386</b>   | <b>637,887</b> | <b>(429,726)</b>   | <b>(37,734)</b>  | <b>11,452</b>   |

## Invitación a la llamada de resultados del 2do trimestre de 2021

# 2T21



### INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2021

México D.F. el 7 de julio de 2021 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del **segundo trimestre de 2021**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T21 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 28 de julio de 2021 después del cierre de mercado.

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

### DETALLES DE LA CONFERENCIA

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>CONFERENCIA TELEFONICA</b>   | Jueves 29 de julio de 2021<br><br>1:00 p.m. hora de Nueva York<br><br>12:00 p.m. hora de Ciudad de México   |
| <b>NÚMERO INTERNACIONAL</b>     | Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8433  |
| <b>NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS</b> | Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 877-407-0832   |
| <b>LIGA A LA LLAMADA</b>        | <a href="https://hd.choruscall.com/InComm/?callme=true&amp;passcode=13675640&amp;h=true&amp;info=company&amp;r=true&amp;B=6">https://hd.choruscall.com/InComm/?callme=true&amp;passcode=13675640&amp;h=true&amp;info=company&amp;r=true&amp;B=6</a> |

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#: 13721347

#### Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas  
Guillermo Bravo  
Tel: +52 (55) 5292 8050  
E-mail: [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com)



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

Torre Corporativo World Plaza  
Av. Santa Fe No. 481-Piso 7  
Col. Cruz Manca CP 05349, Del. Cuajimalpa



## Acerca de FibraHotel

---

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

## Contacto relaciones con inversionistas

---

México D.F.

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com)