



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

Ciudad de México, al 20 de octubre de 2021 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2021

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2021 con **86 hoteles y 12,558¹ cuartos, de los cuales 84 hoteles y 12,264 cuartos están en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (83 hoteles¹, excluyendo dos hoteles cerrados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,167** la tasa de ocupación fue **48.5%** (contra 47.7% en el segundo trimestre de 2021) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$566**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **113%** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2020 y de **8.4%** contra la del segundo trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,297**, una tasa de ocupación de **67.0%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,546**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$46 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$811 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$236 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$164 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$70 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$24 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$367 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,991 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,624 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2021, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,196 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene dos hoteles cerrados temporalmente; Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León. En conjunto representan 294 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 Tapestry Collection The Yucatan Resort Playa del Carmen. A partir de agosto de 2021, abrieron los hoteles One Coatzacoalcos y One Saltillo (previamente operado por Marriott International bajo la marca Fairfield Inn & Suites)

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

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

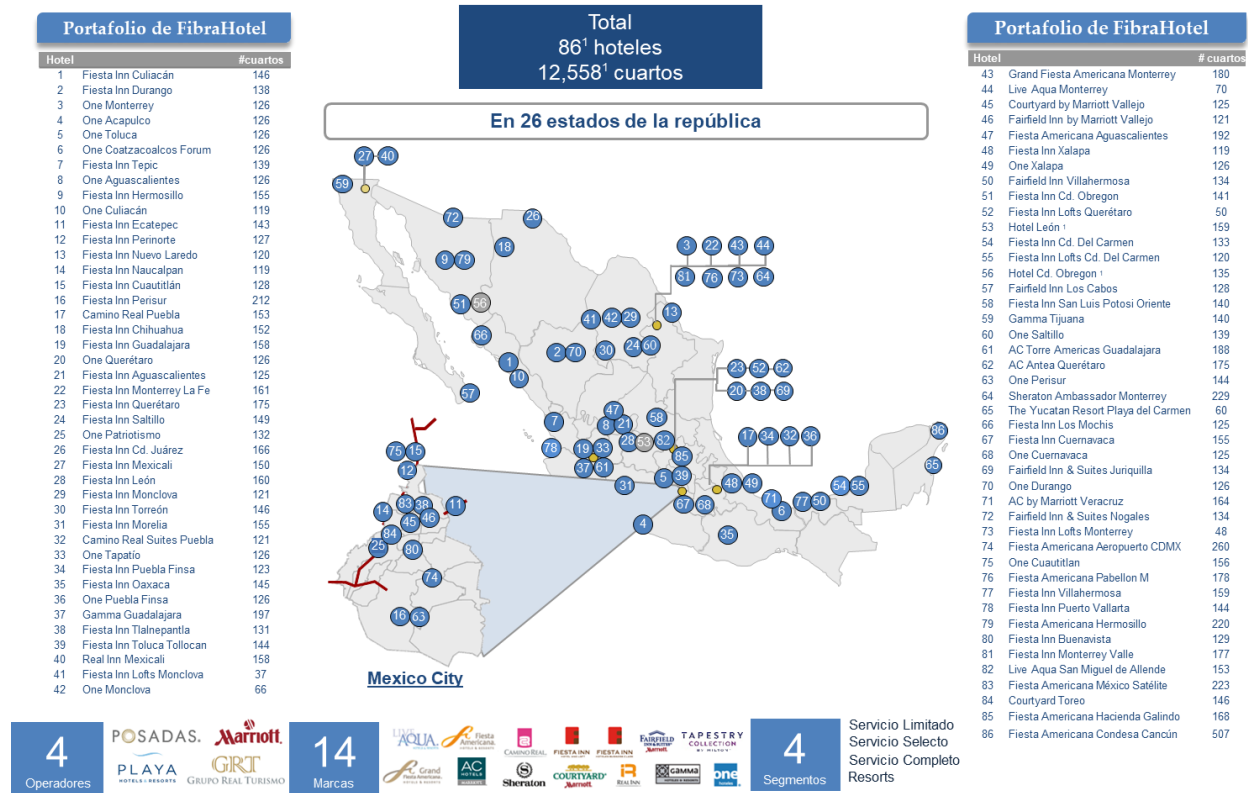
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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



“Los resultados del tercer trimestre continúan mostrando una tendencia de recuperación positiva. El portafolio tuvo una ocupación de 48.5%. Los ingresos totales incrementaron 9% contra el segundo trimestre de 2021 principalmente debido a una mejor tarifa, pero continúan 24% debajo del tercer trimestre de 2019. El resultado del trimestre es producto de una mezcla de un buen mes de julio (el mejor desde el inicio de la pandemia), y unos meses de agosto y septiembre que fueron más débiles por el incremento en contagios por la variante Delta de Covid-19. En la segunda mitad de septiembre y la primera mitad de octubre hemos visto una buena recuperación similar a las tendencias de julio. Los hoteles enfocados en turismo continúan con buenos resultados contra niveles pre pandemia con un incremento en NOI de 24% en Fiesta Americana Condesa Cancún y 59% en el hotel Live Aqua San Miguel de Allende comparando el tercer trimestre de 2021 contra el tercer trimestre de 2019. Continuamos enfocados en el control de costos y el beneficio del apalancamiento operativo, lo que impulsó el EBITDA a Ps. \$164 millones con un margen de 20.2%. Adicionalmente, en el trimestre volvimos a lograr un AFFO positivo de Ps. \$24 millones. Al 30 de septiembre teníamos un LTV de 30% y Ps. \$367 millones en caja” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 20 de octubre de 2021





Información relevante adicional:

Reapertura de los hoteles One Coatzacoalcos y One Saltillo

El 1 de agosto de 2021 se llevó a cabo la reapertura de dos hoteles con 265 cuartos operados por Grupo Posadas. El hotel One Coatzacoalcos con 126 cuartos de servicio limitado y el hotel One Saltillo con 139 cuartos de servicio limitado (el hotel era previamente operado por Marriott International bajo la marca Fairfield Inn & Suites).

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

Al 30 de septiembre de 2021 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 785,823,444 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.

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 septiembre de 2021

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajo	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	Bajo	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacan	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	Bajo	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 Potosi	Bajo	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	Bajo	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
Sub Total				6,525			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 2 hoteles y 294 cuartos). Se realizó la reapertura de los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos y Servicio Limitado Saltillo en agosto bajo la marca One.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2021 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
48 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	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 Tapatío	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 Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
64 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	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
Sub Total			2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>						
70 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	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	Bajío	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	Bajío	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	Bajío	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
Sub Total			2,734			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>						
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			507			
Total de Habitaciones en Operación al 30 de septiembre de 2021			12,264			
Total de Habitaciones al 30 de septiembre de 2021			12,558			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 2 hoteles y 294 cuartos). Se realizó 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 trimestres⁶:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	LTM T3 2021
Ingresos totales	545,420	556,795	743,063	811,306	2,656,583
Ingresos - Hoteles administrados	495,512	471,820	676,109	753,612	2,397,053
% de los ingresos totales	90.8%	84.7%	91.0%	92.9%	90.2%
Contribución hotelera	133,965	154,193	219,504	236,368	744,030
Margen	24.6%	27.7%	29.5%	29.1%	28.0%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	84,057	69,218	152,550	178,675	484,501
Margen	17.0%	14.7%	22.6%	23.7%	20.2%
Net Operating Income ("NOI")	111,020	134,706	201,578	221,487	668,791
Margen	20.4%	24.2%	27.1%	27.3%	25.2%
EBITDA Ajustado	59,606	81,409	143,662	163,506	448,182
Margen	10.9%	14.6%	19.3%	20.2%	16.9%
Utilidad neta integral consolidada	(214,302)	(122,007)	(70,688)	(72,688)	(479,686)
Margen	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	(38,195)	(8,053)	52,932	69,753	76,437
FFO / CBFi con derechos económicos	(0.0488)	(0.0103)	0.0674	0.0888	0.0971
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	(38,195)	(37,734)	11,452	24,022	(40,455)
AFFO / CBFi con derechos económicos	(0.0488)	(0.0482)	0.0146	0.0306	(0.0517)
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	4,916,409	5,169,408	5,083,505	4,991,371	4,991,371
Deuda neta	4,455,912	4,693,819	4,614,001	4,623,944	4,623,944
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	n.a	n.a	17.5 x	10.3 x	10.3 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	29.2%	30.4%	30.0%	29.8%	29.8%

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



Resultados del tercer trimestre de 2021

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibráHotel fueron Ps. \$811 millones:

- Ps. \$608 millones de ingresos por renta de habitaciones (74.9% de los ingresos).
- Ps. \$135 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos).
- Ps. \$58 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 7.1% de los ingresos.
- Ps. \$11 millones de otros ingresos (1.4% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre del año 2020 los ingresos totales incrementaron un 116%.

Durante el tercer trimestre los ingresos de los hoteles administrados fueron de Ps. \$754 millones de pesos, de los cuales:

- Ps. \$276 millones en el mes de julio, con una ocupación del 54.1%.
- Ps. \$237 millones en el mes de agosto, con una ocupación del 44.7%.
- Ps. \$241 millones en el mes de septiembre, con una ocupación del 46.9%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibráHotel fueron Ps. \$575 millones:

- Ps. \$337 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (58.6% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$149 millones de gastos de habitaciones (25.9% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$89 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (15.4% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$236 millones, representando 29.1% de los ingresos totales. En total, Ps. \$179 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$58 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. \$130 millones (sin impacto en el flujo);



- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$37 millones⁷;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$21 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$15 millones.

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$33 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2021, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$7 millones), de los cuales (Ps. \$4 millones) corresponden a gastos relacionados con el activo fijo no capitalizable, así como gastos pre-operativos por (Ps. \$3 millones). Durante el trimestre, FibraHotel tuvo otros ingresos no operativos por Ps. \$0.2 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$26 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,624 millones y una deuda total de Ps. \$4,991 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$96 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$102 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T3 2020	T3 2021	Var.
Ingreso por Interés	3,877	1,687	(56%)
Gasto por Interés	(96,680)	(95,748)	(1%)
Cargos Bancarios	(8,502)	(3,073)	(64%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	8,259	(4,936)	(160%)
Total	(93,046)	(102,070)	10%

Al 30 de septiembre de 2021, después de la amortización de USD \$1.9 millones en agosto de 2021, la deuda de USD \$11.1 millones tenía un valor contable de \$228 millones (tipo de cambio de \$20.50 por USD) contra la deuda de USD \$13.0 millones con un valor contable de Ps. \$258 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.82 por USD).

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2021, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$73 millones).

⁷ Al 30 de septiembre 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. Durante el cuarto trimestre de 2021 se pagará el equivalente de 15% del EBITDA del tercer trimestre, aproximadamente Ps. \$24 millones. La comisión por asesoría del tercer trimestre del año 2021 se pagará conforme a lo acordado en el contrato de asesoría.



Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2021, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$73 millones).

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$70 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2020	T3 2021	Variación
Resultado Integral Consolidado	(239,990)	(72,673)	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	130,994	130,054	
Amortización de costos	1,084	7,451	
Deterioro en el valor del activo			
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	(8,259)	4,936	
Fluctuación de instrumentos derivados	(1,228)	(15)	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076		
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	(115,323)	69,753	n.a

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$24 millones. Cabe mencionar que después de haber tenido cuatro trimestres con una generación de flujo de efectivo operativo ajustado negativo, FibraHotel generó por segundo trimestre consecutivo un flujo de efectivo operativo ajustado positivo en el tercer trimestre de 2021 incrementando 110% contra el segundo trimestre de 2021.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2020	T3 2021	Variación
AMEFIBRA FFO	(115,323)	69,753	n.a
(-) Reserva de CAPEX		(45,731)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	(115,323)	24,022	n.a

⁸ 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

Durante el tercer trimestre de 2021:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$198 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$46 millones), principalmente debido a i) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$42 millones) de los cuales (Ps. \$25 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento y (Ps. \$17 millones) corresponden a CAPEX de inversión, ii) desembolsos relacionados con propiedades de desarrollo por (Ps. \$5 millones) y iii) Ps. \$2 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$254 millones), principalmente relacionado con i) amortizaciones de capital por (Ps. \$101 millones), ii) pago de intereses por (Ps. \$151 millones) y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2021 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$367 millones. Al 30 de junio de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$470 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,991 millones. Al 30 de junio de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$5,083 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,624 millones. Al 30 de junio de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,614 millones.
- Un costo de la deuda de 7.54%. Al 31 de junio de 2021 el costo de la deuda era de 7.28%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2021	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	367,427	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	46,902	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	73,080	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	247,445	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	294,347	



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

<i>\$ millones</i>	T3 2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	734.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	196.3	MXN	TIIE 28d + 160bps	jul-23
BBVA 2*	227.8	USD	LIBOR 91d + 180bps	ago-24
Sabadell**	130.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	may-21
Banorte 3	971.1	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 4	250.0	MXN	TIIE 91d + 260bps	jun-30
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	5,010.0			

Equivalente en pesos a USD \$11.1 millones a un T.C de Ps. \$20.50

Durante los meses de julio y agosto de 2021, se amortizaron respectivamente Ps. \$57 millones para la línea de crédito BBVA 2 y Ps. \$39 millones (USD \$1.9 millones) de la parte en dólares.

El 23 de septiembre se pagaron intereses del Bono FIHO19 por Ps. \$112 millones.

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (millones de pesos), para el cuarto trimestre de 2021, con únicamente Ps. \$6 millones de amortización:

Años	Amortización	%
2021	6.3	0.1%
2022	96.1	1.9%
2023	484.0	9.7%
2024	432.5	8.6%
2025 y adelante	3,991.2	79.7%
Total	5,010.0	100.0%

Al 30 de septiembre de 2021, para los 15 próximos meses (hasta finales de 2022), FibraHotel tiene amortizaciones que representan aproximadamente Ps. \$102 millones, únicamente el 2% de la deuda total.

Al 30 de septiembre de 2021, FibraHotel tiene vigente un instrumento financiero destinado a cubrir las variaciones de la tasa TIIE, el cual vence en noviembre de 2021.

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Importe Cubierto	Tipo	Piso	Strike	Límite
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	633.9	Collar	4.5%	6.0%	

* Se asigna cobertura de Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 65% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$634 millones

Calificaciones Crediticias

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

Al 30 de septiembre de 2021, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" se mantiene 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 tercer trimestre de 2021 con un endeudamiento de Ps. \$4,991 millones y con un total de activos de Ps. \$16,728 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.8%. 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 septiembre de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.9x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$501 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$170 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$294 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$4 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$898 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 septiembre de 2021, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 11.3%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre de 2021, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 617.3%.



Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel 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 septiembre de 2021, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$46 millones contra Ps. \$42 millones al 30 de junio de 2021.

Durante el tercer trimestre de 2021, los gastos de CAPEX de mantenimiento operativo de FibraHotel fueron de Ps. \$25 millones

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

Al 30 de septiembre de 2021 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 785'823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 19 de octubre se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2021 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

En 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.

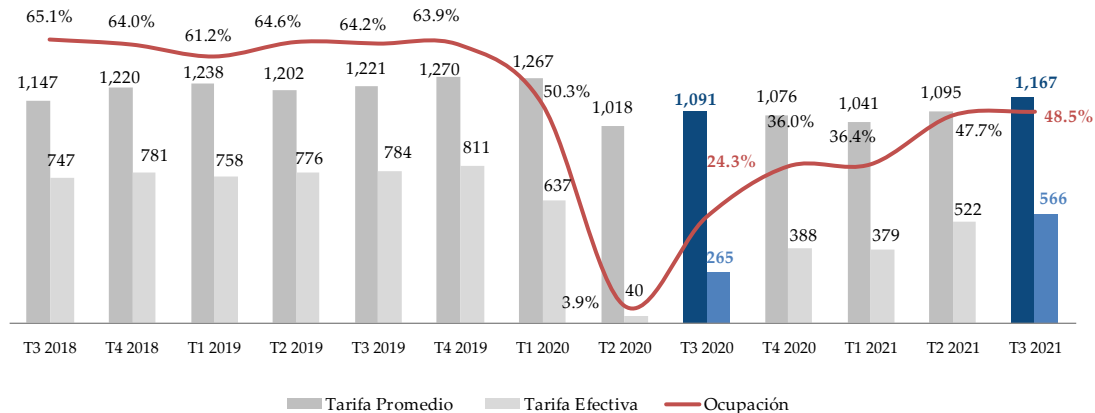
Nos complace anunciar que ya se publicó el primer informe anual ASG de AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS). Este informe muestra un compromiso de los directores de las FIBRAS que conforman AMEFIBRA, siguiendo la guía publicada el año pasado, la cual consiste en presentar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector. Siendo el primer reporte sectorial de ASG de bienes raíces en México marca la pauta para impulsar a todos los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas y apoyar a las causas ASG.

Destacamos nuestra adhesión como signatarios oficiales del Pacto Mundial de las Naciones Unidas comprometiéndonos a implementar los "Diez Principios" en nuestras estrategias y operaciones para lograr la sostenibilidad corporativa de manera que la empresa opere en cumplimiento de sus responsabilidades con las personas y el mundo que nos rodea centrándose en áreas como los derechos humanos, el trabajo, el medio ambiente y la lucha contra la corrupción hacia las personas y el mundo que nos rodea.

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 tercer trimestre del año 2018 al tercer trimestre del año 2021 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel⁹ (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. Dos de ellos abrieron y se incluyen en el 3T 2021

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

- Tasa de ocupación de 67.0%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,297
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,546

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T3 2021	T3 2020	T2 2021		T3 2021 LTM	T3 2020 LTM
Ocupación	48.5%	24.3%	47.7%	Ocupación	42.2%	35.5%
Tarifa Promedio	1,167	1,091	1,095	Tarifa Promedio	1,101	1,231
Tarifa Efectiva	566	265	522	Tarifa Efectiva	465	438

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

⁹ A la fecha, FibraHotel tiene dos hoteles cerrados temporalmente; Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León que en conjunto representan 294 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. Los hoteles One Coatzacoalcos y One Saltillo reabrieron el 1 de agosto del presente año después de su cierre temporal en junio del 2020. El hotel One Saltillo operaba bajo la marca Fairfield Inn & Suites de Marriott International



La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2020 y el tercer trimestre de 2021 es de 113%. La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2021 y el tercer trimestre de 2021 es de 8.4%.

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

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	3er trimestre 2020			3er trimestre 2021			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	22.1%	\$ 837	\$ 185	42.0%	\$ 866	\$ 364	1983 pb	3.4%	96.0%
Servicio Selecto	28.3%	\$ 962	\$ 272	53.7%	\$ 1,013	\$ 544	2534 pb	5.3%	99.7%
Servicio Completo	17.1%	\$ 1,898	\$ 325	43.3%	\$ 1,889	\$ 819	2621 pb	(0.5%)	151.9%
Total	24.3%	\$ 1,091	\$ 265	48.5%	\$ 1,167	\$ 566	2420 pb	7.0%	113.4%

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

A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 294 cuartos del segmento de Servicio Selecto.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibráHotel para el tercer trimestre de los años 2020 y 2021:

Región	Portafolio Total *						Variación		
	3er trimestre 2020			3er trimestre 2021			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	22.6%	\$ 1,580	\$ 358	44.5%	\$ 1,677	\$ 747	2189 pb	6.2%	108.9%
Noreste	23.5%	\$ 1,248	\$ 293	51.7%	\$ 1,299	\$ 672	2821 pb	4.1%	128.9%
Noroeste	29.1%	\$ 1,011	\$ 295	58.9%	\$ 1,118	\$ 658	2975 pb	10.5%	123.4%
Oeste	32.7%	\$ 950	\$ 311	60.2%	\$ 1,010	\$ 608	2750 pb	6.3%	95.6%
Sur	23.9%	\$ 855	\$ 204	44.5%	\$ 910	\$ 405	2061 pb	6.4%	98.2%
CDMX	18.1%	\$ 1,027	\$ 186	37.7%	\$ 1,083	\$ 408	1955 pb	5.4%	119.3%
Total	24.3%	\$ 1,091	\$ 265	48.5%	\$ 1,167	\$ 566	2420 pb	7.0%	113.4%

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 159 cuartos del Bajío y 135 cuartos del Noroeste.

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

¹⁰ Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).



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

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	3er trimestre 2020			3er trimestre 2021			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*	36.7%	\$ 3,900	\$ 1,431	67.0%	\$ 5,297	\$ 3,546	3025 pb	35.8%	147.8%

* 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 septiembre de 2021 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

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

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2021	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,028,610	374,818	36.4%	\$ 390	\$ 1,041	\$ 379
Trimestre 2	1,042,839	497,535	47.7%	\$ 545	\$ 1,095	\$ 522
Trimestre 3	1,072,873	520,708	48.5%	\$ 608	\$ 1,167	\$ 566
Trimestre 4						
Total	3,144,322	1,393,061	44.3%	\$ 1,543	\$ 1,107	\$ 491

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.



BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	367,427	460,497
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	215,962	140,677
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	30,427	18,160
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	3,840	14,866
Total del activo circulante	617,656	634,200
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,781,880	12,280,635
Propiedades de Inversión*	3,217,762	3,806,192
Propiedades en desarrollo	96,544	92,923
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	4,981	4,944
Impuestos a la utilidad diferidos	9,843	3,029
Total del activo no circulante	16,111,010	16,187,722
Total del Activo	16,728,667	16,821,922

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	92,692	319,297
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	333,475	208,062
Cuentas por pagar a partes relacionadas	181,181	144,492
Impuestos por pagar	19,672	12,161
Otros	7,030	82,066
Total del pasivo circulante	634,051	766,078
Deuda bancaria a largo plazo	2,417,351	2,117,534
Deuda bursatil a largo plazo	2,481,328	2,479,578
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	10,983,436
Resultados acumulados	178,412	475,296
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,195,937	11,458,732
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,728,667	16,821,922

*Corresponde al hotel FA Condessa 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 julio al 30 de septiembre de 2021 comparado con el tercer trimestre del año 2020.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2021</u>	<u>T3 2020</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	607,670	275,948
Alimentos y bebidas	134,821	55,692
Arrendamiento	57,692	35,349
Otros ingresos	11,122	8,766
Ingresos totales	811,306	375,755
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	149,117	86,685
Costos y gastos de alimentos y bebidas	88,712	47,592
Costos y gastos administrativos	337,109	194,886
Total costos y gastos generales	574,937	329,163
Contribución hotelera	236,368	46,592
Gastos inmobiliarios	14,881	16,662
Comisión de Asesoría	36,690	36,155
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	21,291	12,077
Depreciación	130,054	130,994
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	33,452	(151,373)
Gastos extraordinarios, neto	7,451	1,084
Utilidad de operación ajustada	26,001	(152,457)
Ingresos no operativos	191	3,611
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(102,070)	(93,046)
Utilidad antes de impuestos	(75,878)	(241,893)
Impuestos	(3,191)	(674)
Utilidad neta integral consolidada	(72,688)	(241,219)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 comparado con el segundo trimestre del año 2020

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2021

(Miles de pesos)

	<u>T3 2021</u>	<u>T3 2020</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(72,688)	(241,219)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(3,191)	(674)
Costo por venta de activo fijo	1	419
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	130,054	130,994
(Ingresos)/Gastos por intereses	105,325	86,010
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,076
Total	<u>159,502</u>	<u>(22,393)</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	1,852	(37,784)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(76)	45,730
Pagos anticipados	18,203	23,405
Otros activos	(1)	(8)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	19,238	16,538
Cuentas por pagar a partes relacionadas	250	-
Impuestos por pagar	(1,161)	2,513
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>197,808</u>	<u>28,000</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(10,428)	(8,130)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(23,597)	(12,214)
Propiedades de Inversión	(13,352)	(2,764)
Venta de activos	123	165
Intereses cobrados	1,687	3,877
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(45,566)</u>	<u>(19,067)</u>
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Prestamos Obtenidos	-	-
Prestamos Pagados	(100,908)	(1,788)
Intereses pagados y gastos financieros	(150,921)	(133,472)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,489)	(2,668)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(254,319)</u>	<u>(137,929)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(102,077)</u>	<u>(128,996)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	469,503	600,423
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>367,427</u>	<u>471,428</u>

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



FFO Amefibra

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,515)	(121,038)	(69,949)	(72,673)
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	130,054
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	1,082	4,348	7,451
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)	4,936
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	2,632	(969)	(739)	(15)
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	-	-
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	(390,656)	(8,053)	52,932	69,753
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(29,681)	(41,480)	(45,731)
Ajustes no operativos	589	(9,628)	1,106	8,070	(5,621)	17,335	(7,734)	12,058	-	-	-
Adjusted Funds From Operations	337,065	423,768	428,974	493,614	668,579	849,386	637,887	(429,726)	(37,734)	11,452	24,022
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	(46,636)	(84,884)	(98,564)	(126,500)	(178,514)	(186,814)	(229,697)	(39,069)	(29,681)	(41,480)	(45,731)



Invitación a la llamada de resultados del 3er trimestre de 2021

3T21



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

México D.F. el 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2021.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T21 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 20 de octubre de 2021 después del cierre de mercado.

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

DETALLES DE LA CONFERENCIA

CONFERENCIA TELEFONICA	Jueves 21 de octubre de 2021 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#: 13723655

Para mayor información, comuníquese con:

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

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

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



Acerca de FibraHotel

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

Contacto relaciones con inversionistas

México D.F.

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: gbravo@fibrahotel.com