



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

Ciudad de México, al 16 de febrero de 2022 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2021

- FibraHotel cerró el cuarto 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. \$1,245** la tasa de ocupación fue **55.9%** (contra 48.5% en el tercer trimestre de 2021) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$696**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **79.4%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2020 y de **23.0%** contra la del tercer trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,773**, una tasa de ocupación de **75.4%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,352**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$50 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$998 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$331 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$249 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$147 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$90 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$486 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,986 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,500 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2021, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,407 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 abrió el hotel Tapestry Collection The Yucatan Resort Playa del Carmen y a partir de agosto de 2021, abrieron los hoteles One Coatzacoalcos y One Saltillo.

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.

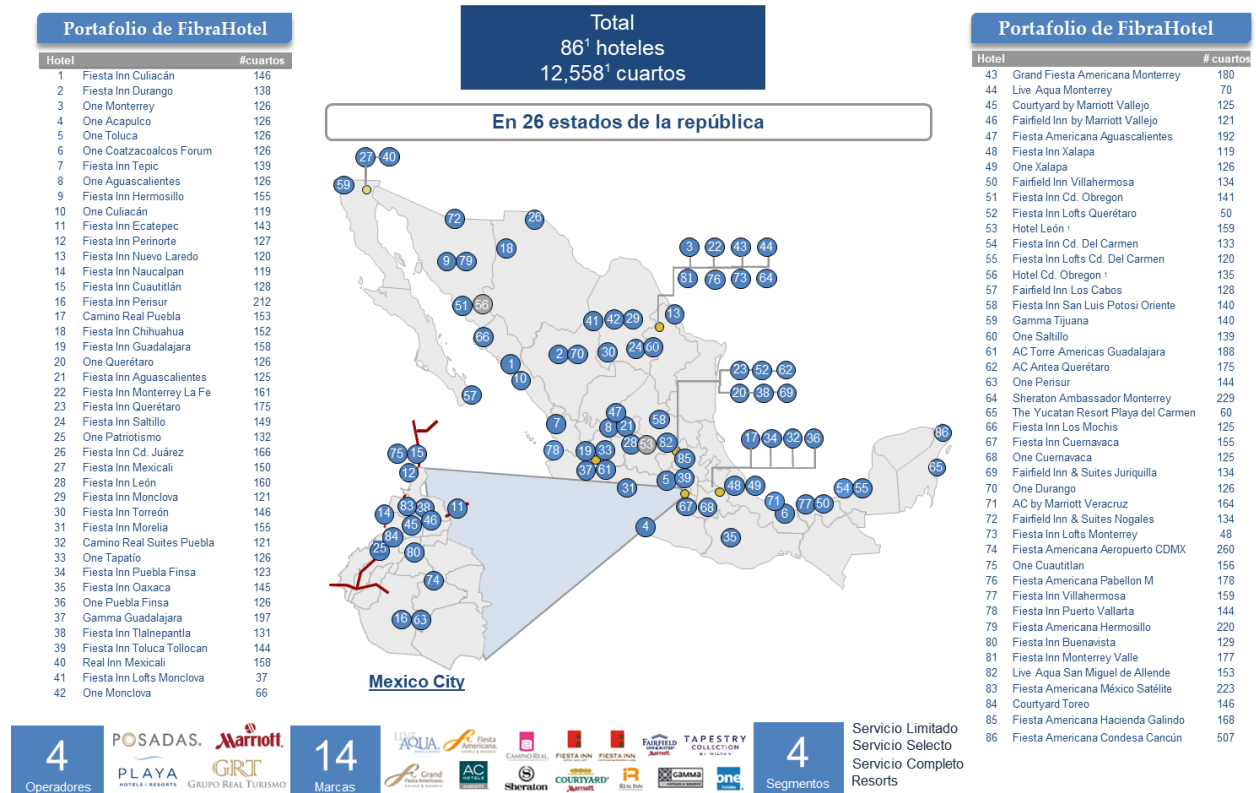
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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 muestran la sólida tendencia de recuperación del portafolio. La ocupación en el cuarto trimestre de 2021 de 55.9% representó un incremento de 7.4 puntos porcentuales contra el trimestre anterior. Durante los meses de octubre y noviembre tuvimos las mejores ocupaciones desde que inició la pandemia con 55.2% y 58.8% respectivamente. La Tarifa Efectiva creció 23% contra el trimestre anterior gracias al incremento en tarifa de 6.7% y la mejora en ocupación. Adicionalmente, los ingresos totales incrementaron 23% contra el trimestre anterior y fueron 83% mayores que el cuarto trimestre de 2020, aunque 12% debajo del cuarto trimestre de 2019. Las tendencias positivas en ciertas regiones como los hoteles de manufactura y frontera continúan, así como los hoteles de turismo. Como ejemplo, el RevPAR del Fiesta Americana Condesa Cancún en el cuarto trimestre de 2021 fue 37% mayor que el cuarto trimestre de 2019 principalmente gracias a una mejor tarifa. Operativamente, continuamos viendo los beneficios de las eficiencias que implementamos en la pandemia logrando un EBITDA de Ps. 249 millones con un margen del 25%. Finalmente, para el año completo 2021 y aún con el impacto de COVID logramos unos ingresos de más de tres mil millones de pesos, un EBITDA de Ps. 638 millones y un AFFO de Ps. 87 millones. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos un LTV de 29.4% y Ps. 486 millones en caja. Me gustaría agradecer a nuestros socios y equipo por su esfuerzo y trabajo para lograr estos resultados y cerrar el 2021 en una nota positiva” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 16 de febrero de 2022





Información adicional:

FibraHotel llevo a cabo ciertos cambios a los valores de activos inmobiliarios en su balance:

La tabla siguiente muestra el resumen de los cambios a los valores de activos inmobiliarios detallados posteriormente.

Ps. \$ miles

Concepto	Importe
Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo	(25.0)
Depreciación de Hoteles Cerrados	(48.0)
Reevaluación de Propiedades de Inversión	269.4
Cambio Neto en Valor de Activos Inmobiliarios	196.4

Análisis de deterioro del portafolio de hoteles

FibraHotel evalúa al final de cada periodo si existen indicios de deterioro en sus propiedades hoteleras tal y como lo marca la Norma Internacional de Información Financiera (“IAS 36”, por sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre de 2021:

- El valor contable bruto de los hoteles administrados era de Ps. \$15,473 millones;
- La depreciación acumulada de esos hoteles era de Ps. \$2,957 millones o 19% del valor contable bruto;
- El valor contable neto de los hoteles administrados era de Ps. \$12,541 millones.

Para determinar indicios de deterioro se corrieron análisis de valorización de los hoteles administrados. Con base en dicho análisis, FibraHotel concluyó que, en cuatro de sus hoteles (One Coatzacoalcos, One Puebla, Fiesta Inn Hermosillo y Fiesta Inn Perinorte), existe indicio de deterioro. El análisis de deterioro determinó que el valor razonable de esos cuatro hoteles a la fecha era de Ps. \$402 millones contra un valor contable neto de Ps. \$427 millones. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2021 se registró en el estado de resultados un gasto contable por “Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo de Hotel” de Ps. \$25 millones, sin impacto en flujo.

Cambios al valor de ciertos hoteles temporalmente cerrados

Al 31 de diciembre de 2021 los hoteles de Servicio Selecto Ciudad Obregón y de Servicio Selecto León continúan cerrados. FibraHotel tomó la decisión de modificar el valor contable de estos dos activos Ps. \$159 millones, acelerando la depreciación y dejando únicamente el valor de los terrenos, determinados por un valuador independiente Ps. \$111 millones. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de esos dos hoteles de (Ps. \$48 millones), sin impacto en flujo.

Actualización del valor razonable de los hoteles arrendados (Propiedades de Inversión)

FibraHotel registra los hoteles en arrendamiento a valor razonable con base en la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría. Con base en la política contable del valor razonable, cada año se determina el valor razonable de estas propiedades y sus valores se reflejan en los estados financieros de FibraHotel. Al 31 de diciembre de 2021 el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se encuentra registrado como propiedad de inversión.



Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de esa propiedad era de Ps. \$3,180 millones, Considerando las inversiones realizadas en las propiedades a lo largo del año 2021, el valor contable del hotel era de Ps. \$3,238 millones. Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable del hotel era de Ps. \$3,507 millones de pesos, presentando un incremento de Ps. \$269 millones en base a las mejores perspectivas del hotel. Este impacto positivo se registró en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, y sin impacto en flujo.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre 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).

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021			12,264			
Total de Habitaciones al 31 de diciembre 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).

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)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
Ingresos totales	556,795	743,063	811,306	997,967	3,109,131
Ingresos - Hoteles administrados	471,820	676,109	753,612	946,728	2,848,269
% de los ingresos totales	84.7%	91.0%	92.9%	94.9%	91.6%
Contribución hotelera	154,193	219,504	236,368	330,622	940,688
Margen	27.7%	29.5%	29.1%	33.1%	30.3%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	69,218	152,550	178,675	279,383	679,827
Margen	14.7%	22.6%	23.7%	29.5%	23.9%
Net Operating Income ("NOI")	134,706	201,578	221,487	309,310	867,081
Margen	24.2%	27.1%	27.3%	27.3%	27.9%
EBITDA Ajustado	81,409	143,662	163,506	249,373	637,949
Margen	14.6%	19.3%	20.2%	25.0%	20.5%
Utilidad neta integral consolidada	(122,007)	(70,688)	(72,688)	211,213	(54,170)
Margen	n.a	n.a	n.a	21.2%	n.a
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	(8,053)	52,932	69,753	146,895	261,528
FFO / CBFi con derechos económicos	(0.0103)	0.0674	0.0888	0.1869	0.3328
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	(37,734)	11,452	24,022	89,670	87,410
AFFO / CBFi con derechos económicos	(0.0482)	0.0146	0.0306	0.1141	0.1112
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	5,169,408	5,083,505	4,991,371	4,985,895	4,985,895
Deuda neta	4,693,819	4,614,001	4,623,944	4,500,278	4,500,278
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	n.a	17.5 x	10.3 x	7.1 x	7.1 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	30.4%	30.0%	29.8%	29.4%	29.4%

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



Resultados del cuarto trimestre de 2021

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$998 millones:

- Ps. \$753 millones de ingresos por renta de habitaciones (75.5% de los ingresos).
- Ps. \$179 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.0% de los ingresos).
- Ps. \$51 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$50 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 5.1% de los ingresos.
- Ps. \$15 millones de otros ingresos (1.5% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre del año 2020 los ingresos totales incrementaron un 83%.

Durante el cuarto trimestre los ingresos de los hoteles administrados fueron de Ps. \$947 millones de pesos, de los cuales:

- Ps. \$305 millones en el mes de octubre, con una ocupación del 55.2%.
- Ps. \$331 millones en el mes de noviembre, con una ocupación del 58.8%.
- Ps. \$310 millones en el mes de diciembre, con una ocupación del 53.8%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$667 millones:

- Ps. \$395 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (59.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$166 millones de gastos de habitaciones (24.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$107 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.0% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$331 millones, representando 33.1% de los ingresos totales. En total, Ps. \$279 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$51 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. \$283 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$177 millones (sin impacto en el flujo), incluyendo la depreciación acelerada de ciertos activos en los hoteles cerrados por un importe de Ps. \$48 millones;

- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$37 millones⁷;
- (iii) El deterioro al valor de cuatro hoteles por un importe de Ps. \$25 millones (sin impacto en el flujo);
- (iv) Gastos administrativos de Ps. \$23 millones; Durante el trimestre se reconocieron gastos relacionados con los empleados por Ps. \$2.5 millones (provisiones por pasivos laborales y reparto de utilidades).
- (v) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$21 millones.

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$47 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2021, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$2 millones), pérdidas no operativas por (Ps. \$0.2 millones). Adicionalmente, se realizó un ajuste positivo al valor razonable de las Propiedades de Inversión (hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) por Ps. \$269 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$314 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,500 millones y una deuda total de Ps. \$4,986 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$97 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$98 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T4 2020	T4 2021	Var.
Ingreso por Interés	1,870	2,449	31%
Gasto por Interés	(92,684)	(97,040)	5%
Cargos Bancarios	(8,602)	(2,287)	(73%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	19,635	(860)	(104%)
Total	(79,781)	(97,739)	23%

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda de USD 11.1 millones tenía un valor contable de Ps. \$228 millones (tipo de cambio de \$20.52 por USD) contra Ps. \$228 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.50 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$0.2 millones para la deuda en dólares.

⁷ Al 31 de diciembre de 2021, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$157 millones de pesos de los cuales Ps. \$120 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 primer trimestre de 2022 se pagará el equivalente de 15% del EBITDA del cuarto trimestre, aproximadamente Ps. \$38 millones. La comisión por asesoría del cuarto trimestre del año 2021 se pagará conforme a lo acordado en el contrato de asesoría.



Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2021, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$211 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el cuarto trimestre de 2021, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$211 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$147 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2020	T4 2021	Variación
Resultado Integral Consolidado	(214,039)	211,214	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades	(42,744)	(269,355)	
Depreciación	128,018	177,012	
Amortización de costos	36,516	2,214	
Deterioro en el valor del activo	71,603	24,952	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	(19,635)	860	
Fluctuación de instrumentos derivados	10	(1)	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076		
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	(38,195)	146,895	n.a

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$90 millones. Cabe mencionar que después de haber tenido cuatro trimestres con una generación de flujo de efectivo operativo ajustado negativo del segundo trimestre de 2020 al primer trimestre de 2021, FibraHotel ha acelerado la generación de flujo de efectivo operativo ajustado:

- Ps. \$11 millones para el segundo trimestre de 2021.
- Ps. \$24 millones para el tercer trimestre de 2021.
- Ps. \$90 millones para el cuarto trimestre de 2021.

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2020	T4 2021	Variación
AMEFIBRA FFO	(38,195)	146,895	n.a
(-) Reserva de CAPEX	-	(57,226)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	(38,195)	89,670	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 cuarto trimestre de 2021:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$237 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$70 millones), principalmente debido a i) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$60 millones) de los cuales (Ps. \$27 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento y (Ps. \$32 millones) corresponden a CAPEX de inversión, ii) desembolsos relacionados con propiedades de desarrollo por (Ps. \$13 millones) y iii) Ps. \$2 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$49 millones), principalmente relacionado con i) pago de intereses por (Ps. \$41 millones) ii) amortizaciones de capital por (Ps. \$6 millones), y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2021 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$486 millones. Al 30 de septiembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$367 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,986 millones. Al 30 de septiembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,991 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,500 millones. Al 30 de septiembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,624 millones.
- Un costo de la deuda de 7.71%. Al 31 de septiembre de 2021 el costo de la deuda era de 7.54%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2021	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	485,617	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	336,241	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	96,614	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	52,762	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	389,003	



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

<i>\$ millones</i>	T4 2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	734.9	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	196.3	MXN	TIIE 28d + 190bps	jul-23
BBVA 2*	228.0	USD	LIBOR 91d + 225bps	ago-24
Sabadell**	130.0	MXN	TIIE 28d + 215bps	may-23
Banorte 3	964.9	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	5,004.0			

* Equivalente en pesos a USD \$11.1 millones a un T.C de Ps. \$20.52

Durante el cuarto trimestre de 2021 se amortizaron Ps. \$6 millones de la línea de crédito Banorte.

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (millones de pesos). Para el año 2022 únicamente se tienen Ps. \$96 millones de amortización, que representa el 2% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2022	96.2	1.9%
2023	484.0	9.7%
2024	432.7	8.6%
2025	331.5	6.6%
2026 y adelante	3,659.7	73.1%
Total	5,004.0	100.0%

Al 31 de diciembre de 2021, el 50% de la deuda es fija (FIHO19) y el 50% de la deuda es variable (deuda bancaria).

Calificaciones Crediticias

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 cuarto trimestre de 2021 con un endeudamiento de Ps. \$4,986 millones y con un total de activos de Ps. \$16,975 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.4%. 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 31 de diciembre de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.1x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$517 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$227 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$389 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$4 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,109 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$70 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2021, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 11.7%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2021, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 622.7%.

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 31 de diciembre de 2021, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$97 millones.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

Al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 785'823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 15 de febrero se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del cuarto 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.

Dentro de nuestra estrategia de sustentabilidad, el desarrollo y la participación de actividades sociales es de suma importancia. Por ello, FibraHotel participó en la construcción de una casa para una familia de escasos recursos creando una alianza con Construyendo; una asociación sin fines de lucro que busca impulsar la solidaridad de los voluntarios mediante proyectos de construcción.

Durante la actividad, reforzamos nuestro conocimiento sobre el impacto que puede tener nuestra cadena de valor en las sociedades aledañas a los hoteles, la medida en la que podemos contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas y las diferentes acciones que se pueden realizar para disminuir la brecha entre la sociedad mexicana.

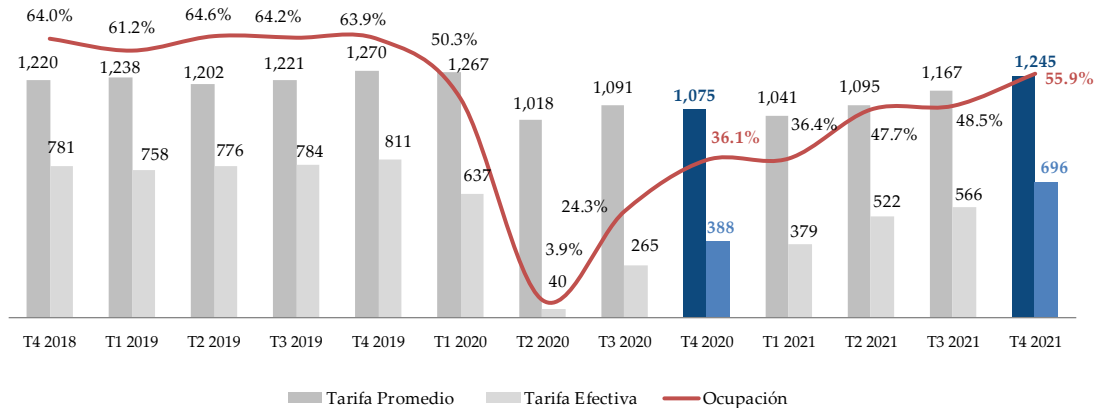
En FibraHotel, estamos comprometidos a ser agentes positivos y de cambio para la sociedad y estamos determinados a contribuir a un México con menor desigualdad, de la mano con el Objetivo de Desarrollo Sustentable 10.

Asimismo, durante el periodo, se publicaron las calificaciones de la evaluación de sustentabilidad corporativa de S&P Global o CSA por sus siglas en inglés. FibraHotel obtuvo una calificación de 46 puntos, comparado con 21 puntos del 2020. En total, el porcentaje incremental del puntaje total fue de 84%. En cuanto a las secciones evaluadas, en la sección ambiental se obtuvo un incremento de 140%, en la sección social se obtuvo un incremento de 138% y, finalmente, en la sección económica y de gobierno corporativo se obtuvo un incremento de 8%.

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 cuarto trimestre del año 2018 al cuarto 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 temporalmente cerrados, dos de los cuales reabrieron y se incluyen desde el 3T 2021

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

- Tasa de ocupación de 75.4%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,773
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,352

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T4 2021	T4 2020	T3 2021		2021	2020
Ocupación	55.9%	36.1%	48.5%	Ocupación	47.3%	28.6%
Tarifa Promedio	1,245	1,075	1,167	Tarifa Promedio	1,149	1,158
Tarifa Efectiva	696	388	566	Tarifa Efectiva	543	332

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

La variación en la tarifa efectiva entre el cuarto trimestre de 2020 y el cuarto trimestre de 2021 es de 79.4%. La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2021 y el cuarto trimestre de 2021 es de 23.0%.

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 de 2021 después de su cierre temporal en junio del 2020. El hotel One Saltillo operaba bajo la marca Fairfield Inn & Suites de Marriott International



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

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	4 ^{to} trimestre 2020			4 ^{to} trimestre 2021			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	36.0%	\$ 816	\$ 294	49.9%	\$ 911	\$ 454	1387 pb	11.6%	54.6%
Servicio Selecto	39.0%	\$ 950	\$ 371	60.2%	\$ 1,063	\$ 640	2122 pb	11.9%	72.7%
Servicio Completo	29.4%	\$ 1,763	\$ 518	52.3%	\$ 2,049	\$ 1,072	2291 pb	16.3%	106.8%
Total	36.1%	\$ 1,075	\$ 388	55.9%	\$ 1,245	\$ 696	1983 pb	15.8%	79.4%

*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 FibrHotel para el cuarto trimestre de los años 2020 y 2021:

Región	Portafolio Total *						Variación		
	4 ^{to} trimestre 2020			4 ^{to} trimestre 2021			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	31.6%	\$ 1,581	\$ 499	49.9%	\$ 1,798	\$ 897	1833 pb	13.7%	79.8%
Noreste	37.7%	\$ 1,205	\$ 454	58.4%	\$ 1,401	\$ 818	2074 pb	16.3%	80.4%
Noroeste	43.4%	\$ 989	\$ 429	64.9%	\$ 1,139	\$ 740	2157 pb	15.2%	72.5%
Oeste	41.0%	\$ 990	\$ 406	71.2%	\$ 1,104	\$ 787	3026 pb	11.6%	93.9%
Sur	35.8%	\$ 862	\$ 308	51.7%	\$ 1,004	\$ 519	1594 pb	16.4%	68.3%
CDMX	29.2%	\$ 978	\$ 286	46.9%	\$ 1,173	\$ 550	1768 pb	19.9%	92.4%
Total	36.1%	\$ 1,075	\$ 388	55.9%	\$ 1,245	\$ 696	1983 pb	15.8%	79.4%

* 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 cuarto trimestre de los años 2020 y 2021:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	4 ^{to} trimestre 2020			4 ^{to} trimestre 2021			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I
FACC*	50.3%	\$ 4,074	\$ 2,048	75.4%	\$ 5,773	\$ 4,352	2511 pb	41.7%	112.5%

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 31 de diciembre 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%
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	1,081,368	604,753	55.9%	\$ 753	\$ 1,245	\$ 696
Total	4,225,690	1,997,814	47.3%	\$ 2,296	\$ 1,149	\$ 543

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.



BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	485,617	460,497
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	221,574	140,677
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	18,270	18,160
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	4,313	14,866
Total del activo circulante	729,774	634,200
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,631,082	12,280,635
Propiedades de Inversión*	3,507,324	3,806,192
Propiedades en desarrollo	97,741	92,923
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	4,979	4,944
Impuestos a la utilidad diferidos	4,336	3,029
Total del activo no circulante	16,245,462	16,187,722
Total del Activo	16,975,236	16,821,922

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	96,160	319,297
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	339,041	208,062
Cuentas por pagar a partes relacionadas	157,140	144,492
Impuestos por pagar	20,909	12,161
Otros	63,436	82,066
Total del pasivo circulante	676,687	766,078
Beneficio a los empleados	1,662	-
Deuda bancaria a largo plazo	2,407,823	2,117,534
Deuda bursatil a largo plazo	2,481,912	2,479,578
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	10,983,436
Resultados acumulados	389,627	475,296
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,407,151	11,458,732
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,975,236	16,821,922

*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 octubre al 31 de diciembre de 2021 comparado con el cuarto trimestre del año 2020.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2021</u>	<u>T4 2020</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	753,095	403,356
Alimentos y bebidas	179,143	86,843
Arrendamiento	51,218	49,901
Otros ingresos	14,510	5,320
Ingresos totales	997,967	545,420
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	165,584	106,341
Costos y gastos de alimentos y bebidas	106,911	59,478
Costos y gastos administrativos	394,849	245,636
Total costos y gastos generales	667,345	411,455
Contribución hotelera	330,622	133,965
Gastos inmobiliarios	21,313	22,945
Comisión de Asesoría	37,175	33,752
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	21,099	15,585
Beneficio a los empleados	1,662	-
Depreciación	177,012	194,501
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	24,952	5,392
Utilidad de operación	47,410	(140,287)
Gastos extraordinarios, neto	2,214	1,535
Utilidad de operación ajustada	45,196	(141,822)
Ingresos no operativos	(92)	(34,726)
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	269,355	42,744
Resultado integral de financiamiento	(97,739)	(79,781)
Utilidad antes de impuestos	216,720	(213,585)
Impuestos	5,507	717
Utilidad neta integral consolidada	211,213	(214,302)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 comparado con el cuarto trimestre del año 2020

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021

(Miles de pesos)

	<u>T4 2021</u>	<u>T4 2020</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	211,213	(214,302)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	5,507	717
Costo por venta de activo fijo	141	200
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	24,952	5,392
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	(269,355)	(42,744)
Depreciación	177,012	194,501
(Ingresos)/Gastos por intereses	97,079	106,741
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,076
Beneficio a los empleados	1,662	-
Total	<u>248,211</u>	<u>52,582</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(5,612)	(5,780)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(473)	7,446
Pagos anticipados	12,157	29,094
Otros activos	3	0
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	5,706	33,489
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(24,041)	-
Impuestos por pagar	1,237	8,939
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>237,188</u>	<u>125,770</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(21,820)	(23,702)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(30,738)	(11,446)
Propiedades de Inversión	(20,207)	(14,299)
Venta de activos	53	189
Intereses cobrados	2,449	1,870
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(70,263)</u>	<u>(47,387)</u>
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Prestamos Obtenidos	-	-
Prestamos Pagados	(6,259)	(22,848)
Intereses pagados y gastos financieros	(40,772)	(57,863)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,704)	(8,602)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(48,735)</u>	<u>(89,313)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>118,190</u>	<u>(10,931)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	367,427	471,428
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>485,617</u>	<u>460,497</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 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	2021
Consolidated Integral Result	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)
Adjustment to Fair Value of Investment Properties	-	-	-	-	-	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)
Depreciation	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	517,355	551,732
Amortization of capitalized leasing costs	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	15,095
Impairment losses	-	-	-	-	-	41,890	-	71,603	24,952
Realized (gains) or losses from sales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transaction costs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tax on profits or losses on disposals of properties	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exchange rate fluctuation	(956)	3,572	(508)	2,363	6,991	16,128	(7,761)	12,708	(7,591)
Fluctuation of derivative instruments	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	2,632	(1,724)
Fluctuation of financial instruments	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment of intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CBFIs Compensation Plan	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865
Minority interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491
CAPEX Reserve	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)
Other Adjustments	589	(9,628)	1,106	8,070	(5,621)	17,335	(7,734)	12,058	(0)
Adjusted Funds From Operations	337,065	423,768	428,974	493,614	668,579	849,386	637,887	(429,726)	87,373
FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	(46,636)	(84,884)	(98,564)	(126,500)	(178,514)	(186,814)	(229,697)	(39,069)	(174,118)

Invitación a la llamada de resultados del 4to trimestre de 2021

4T21



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

México D.F. el 27 de enero de 2022 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del cuarto trimestre de 2021.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T21 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 16 de febrero de 2022 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 17 de febrero de 2022 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:

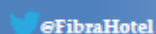
Para accederla fuera de Estados Unidos, marque +1 201-612-7415

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

Conferencia ID#: 13726771

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas
Guillermo Bravo
Tel: +52 (55) 5292 8050
E-mail: 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 México. 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