



***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2022.**

Ciudad de México, al 27 de abril de 2022 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2022. 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 primer trimestre de 2022

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2022 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. \$1,244** la tasa de ocupación fue **51.7%** (contra 55.9% en el cuarto trimestre de 2021) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$643**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **69.6%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,356**, una tasa de ocupación de **76.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,888**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$96 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$951 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$328 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$248 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$153 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$100 millones**.
- Al 31 de marzo de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$394 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,971 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,578 millones**.
- Al 31 de marzo de 2022, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,439 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.

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.

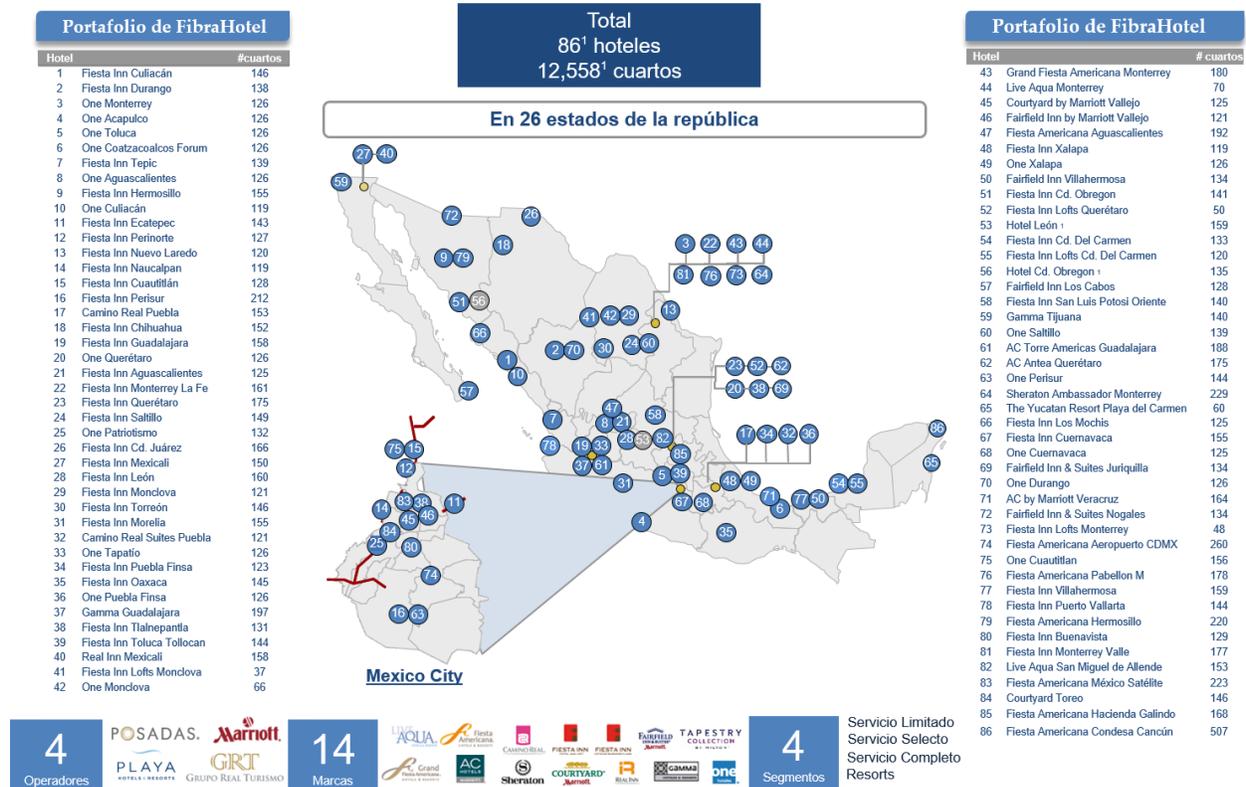
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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 primer trimestre de 2022 indican una tendencia de recuperación positiva y demuestran la calidad de nuestro portafolio. La ocupación del trimestre fue de 51.7%. En enero el portafolio tuvo una ocupación de 41.0% impactado por la variante Ómicron. Conforme avanzó el trimestre vimos una rápida recuperación logrando ocupaciones de 52.9% en febrero y 61.4% marzo. Marzo tuvo los mejores resultados mensuales desde que inició la pandemia y casi en línea con los resultados de marzo 2019. Los ingresos totales del trimestre crecieron 71% contra el primer trimestre del año anterior. El turismo continúa con buenos resultados y durante el trimestre obtuvimos una renta en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún de Ps. \$96 millones. Adicionalmente, logramos el mejor margen desde que inicio la pandemia gracias a las eficiencias operativas que hemos implementamos. El EBTIDA del trimestre fue Ps. \$248 millones con un margen de 26.1% y el AFFO fue Ps. \$100 millones. Al 31 de marzo de 2022 teníamos un LTV de 29.4%. Me gustaría agradecer a nuestros socios y equipo por su esfuerzo, trabajo y compromiso para lograr estos resultados” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 27 de abril de 2022



¹ A la fecha, hay dos hoteles cerrados temporalmente (sombreados en gris), excluyendo esos hoteles, FibraHotel tiene 84 hoteles con 12,264 cuartos en operación.



Información adicional:

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de marzo de 2022 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2022

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
41	Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
42	Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135		Cerrado	Servicio Selecto
43	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
44	Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajío	159		Cerrado	Servicio Selecto
45	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
46	Courtyard Tere	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 marzo de 2022 (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 Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One 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 marzo de 2022			12,264			
Total de Habitaciones al 31 de marzo de 2022			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)	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T1 2022 UDM
Ingresos totales	743,063	811,306	997,967	950,895	3,503,231
Ingresos - Hoteles administrados	676,109	753,612	946,728	834,096	3,210,546
% de los ingresos totales	91.0%	92.9%	94.9%	87.7%	91.6%
Contribución hotelera	219,504	236,368	330,622	328,438	1,114,932
Margen	29.5%	29.1%	33.1%	34.5%	31.8%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	152,550	178,675	279,383	211,638	822,247
Margen	22.6%	23.7%	29.5%	25.4%	25.6%
Net Operating Income ("NOI")	201,578	221,487	309,310	308,170	1,040,545
Margen	27.1%	27.3%	31.0%	32.4%	29.7%
EBITDA Ajustado	143,662	163,506	249,373	248,472	805,013
Margen	19.3%	20.2%	25.0%	26.1%	23.0%
Utilidad neta integral consolidada	(70,688)	(72,688)	211,213	31,600	99,437
Margen	n.a	n.a	21.2%	3.3%	2.8%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	52,932	69,753	146,895	152,830	422,411
FFO / CBFi con derechos económicos	0.0674	0.0888	0.1869	0.1945	0.5375
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	11,452	24,022	89,670	99,801	224,945
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.0146	0.0306	0.1141	0.1270	0.2863
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	5,083,505	4,991,371	4,985,895	4,971,470	4,971,470
Deuda neta	4,614,001	4,623,944	4,500,278	4,577,783	4,577,783
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	17.5 x	10.3 x	7.1 x	5.7 x	5.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	30.0%	29.8%	29.4%	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 primer trimestre de 2022

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$951 millones:

- Ps. \$681 millones de ingresos por renta de habitaciones (71.6% de los ingresos).
- Ps. \$148 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.5% de los ingresos).
- Ps. \$117 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$96 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 12.3% de los ingresos.
- Ps. \$6 millones de otros ingresos (0.6% de los ingresos).

Contra el primer trimestre del año 2021 los ingresos totales incrementaron un 70.8%.

Durante el primer trimestre los ingresos de los hoteles administrados fueron de Ps. \$834 millones de pesos, de los cuales:

- Ps. \$216 millones en el mes de enero, con una ocupación del 41.0%.
- Ps. \$259 millones en el mes de febrero, con una ocupación del 52.9%.
- Ps. \$360 millones en el mes de marzo, con una ocupación del 61.4%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$622 millones:

- Ps. \$361 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (58.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$164 millones de gastos de habitaciones (26.4% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$97 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (15.6% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$328 millones, representando 34.5% de los ingresos totales. En total, Ps. \$212 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$117 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$208 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$128 millones (sin impacto en el flujo);

- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$38 millones⁷;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$22 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$20 millones.

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$120 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2022, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$0.9 millones) e ingresos no operativos por Ps. \$0.2 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$122 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,578 millones y una deuda total de Ps. \$4,971 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$101 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$94 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T1 2021	T1 2022	Var.
Ingreso por Interés	1,072	3,161	195%
Gasto por Interés	(89,979)	(100,784)	12%
Cargos Bancarios	(2,790)	(2,588)	(7%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	5,492	5,856	7%
Total	(86,205)	(94,355)	9%

Al 31 de marzo de 2022 la deuda de USD 11.1 millones tenía un valor contable de Ps. \$221 millones (tipo de cambio de \$19.86 por USD) contra Ps. \$228 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.52 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$7.2 millones para la deuda en dólares.

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2022, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$32 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el primer trimestre de 2022, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$32 millones.

⁷ Al 31 de marzo de 2022, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$120 millones de pesos (Ps. \$83 millones para la comisión por asesoría de 2020 y Ps. \$38 millones para la comisión por asesoría del primer trimestre de 2022). Durante el segundo trimestre de 2022 se pagará el equivalente de 15% del EBITDA del primer trimestre, aproximadamente Ps. \$38 millones (del adeudo de Ps. \$83 millones) y la comisión por asesoría del primer trimestre del año 2022 (Ps. \$38 millones).



Flujo de efectivo operativo (“AMEFIBRA FFO”)⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$153 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2021	T1 2022	Variación
Resultado Integral Consolidado	(121,038)	31,600	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	117,499	127,979	
Amortización de costos	1,082	(893)	
Deterioro en el valor del activo			
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	(5,492)	(5,856)	
Fluctuación de instrumentos derivados	(969)	-	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	865	-	
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	(8,053)	152,830	n.a

Flujo de efectivo operativo ajustado (“AFFO”)

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$100 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2021	T1 2022	Variación
AMEFIBRA FFO	(8,053)	152,830	n.a
(-) Reserva de CAPEX	(29,681)	(53,029)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	(37,734)	99,801	n.a

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2022:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$126 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$51 millones), principalmente debido a i) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: (Ps. \$22 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento, (Ps. \$11 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (Ps. \$11 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, (Ps. \$7 millones) corresponden a CAPEX de remodelaciones y (Ps. \$4 millones) corresponden a CAPEX de inversión en diversos hoteles, ii) Ps. \$3 millones de intereses cobrados, y iii) Ps. \$0.2 millones de venta de inmobiliario.

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.



- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$167 millones), principalmente relacionado con i) pago de intereses por (Ps. \$157 millones) ii) amortizaciones de capital por (Ps. \$8 millones), y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2022 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$394 millones. Al 31 de diciembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$486 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,971 millones. Al 31 de diciembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,986 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,578 millones. Al 31 de diciembre de 2021, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,500 millones.
- Un costo de la deuda de 8.19%. Al 31 de diciembre de 2021 el costo de la deuda era de 7.71%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2022	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	393,687	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	243,092	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	109,951	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	40,645	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	283,737	

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

<i>\$ millones</i>	T1 2022	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	733.4	MXN	TIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	196.3	MXN	TIE 28d + 190bps	jul-23
BBVA 2*	220.7	USD	LIBOR 91d + 225bps	ago-24
Sabadell	130.0	MXN	TIE 28d + 215bps	may-23
Banorte 3	958.6	MXN	TIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 4	250.0	MXN	TIE 91d + 260bps	jun-30
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,989.0			

* Equivalente en pesos a USD \$11.1 millones a un T.C de Ps. \$19.86



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 se tienen Ps. \$88 millones de amortización, que representa el 2% de la deuda total:

<u>Años</u>	<u>Amortización</u>	<u>%</u>
2022	87.7	1.8%
2023	484.0	9.7%
2024	426.1	8.5%
2025	331.5	6.6%
2026 y adelante	3,659.7	73.4%
Total	4,989.0	100.0%

Al 31 de marzo de 2022, el 50% de la deuda es fija (FIHO19) y el 50% de la deuda es variable (deuda bancaria).

Calificaciones Crediticias

Al 31 de marzo de 2022, 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 marzo de 2022, 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 primer trimestre de 2022 con un endeudamiento de Ps. \$4,971 millones y con un total de activos de Ps. \$16,937 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.4%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 40%.

- *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 marzo de 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibrHotel es de 2.1x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$549 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$229 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$284 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$5.7 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,263 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 marzo de 2022, el índice de deuda garantizada de FibrHotel es de 10.9%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2022, el índice de activos totales no gravados de FibrHotel es de 622.7%.

Gastos de Capital

La política interna de FibrHotel es de reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Al 31 de marzo de 2022, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$110 millones.

Información sobre los CBFIs

Al 31 de marzo de 2022 y a la fecha del presente reporte FibrHotel tenía 785'823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 26 de abril se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibrHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2022 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibrHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

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

Para nosotros, es de suma importancia crear objetivos ambiciosos y asequibles que contribuyan a mitigar el impacto de nuestras actividades. Reconocemos el impacto ambiental, social y económico que tiene nuestro negocio y nos comprometemos a establecer prácticas para disminuir el mismo.

Como parte de nuestra transparencia corporativa, nos orgullece anunciar que en marzo de este año se reconoció oficialmente a FibraHotel por el Science Based Target Initiative como empresa comprometida a crear objetivos basados en la ciencia. Con esto, a la fecha, FibraHotel es una de las 19 empresas mexicanas oficial y públicamente reconocidas por la iniciativa internacional, así como el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y We Mean Business (coalición global sin fines de lucro que trabaja con las empresas para tomar medidas contra el cambio climático).

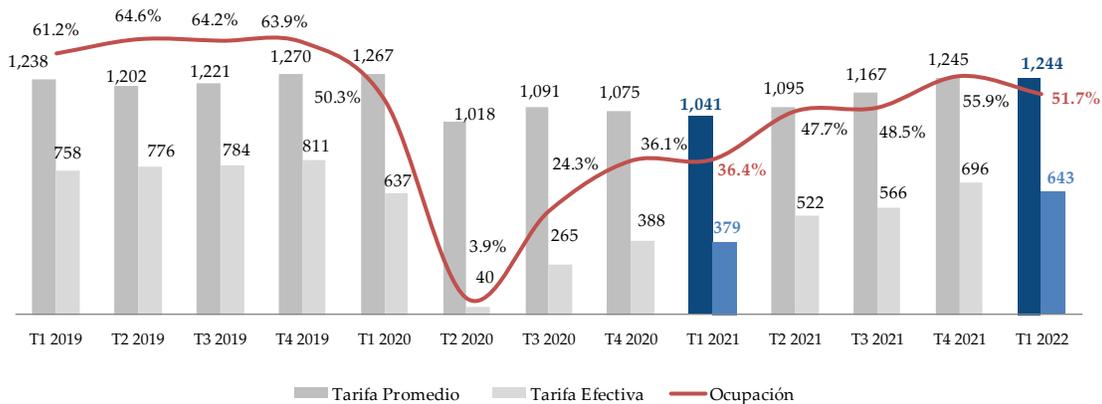
Asimismo, conforme a la política de diversidad de FibraHotel, se le propondrá a la Asamblea de Tenedores del 28 de abril de 2022 incorporar a María del Mar Torreblanca, líder en materia ASG, como miembro independiente al Comité Técnico, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias, contribuyendo a la diversidad en la estructura de FibraHotel.

En FibraHotel estamos comprometidos a evolucionar en cada una de las vertientes de nuestra estrategia ASG, sustentado en transparencia, comunicación y responsabilidad.

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.com>

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2019 al primer trimestre del año 2022 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 estaban temporalmente cerrados, dos reabrieron y se incluyen desde el 3T 2021.

Durante el primer trimestre de 2022 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 76.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,356
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,888

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2022:

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T1 2022	T1 2021	T4 2021		T1 UDM 2022	T1 UDM 2021
Ocupación	51.7%	36.4%	55.9%	Ocupación	51.0%	25.1%
Tarifa Promedio	1,244	1,041	1,245	Tarifa Promedio	1,192	1,065
Tarifa Efectiva	643	379	696	Tarifa Efectiva	608	267

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

La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022 es de 69.6%.

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 Viaducto abrió 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 FibraHotel para el primer trimestre de los años 2021 y 2022 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	1 ^{er} trimestre 2021			1 ^{er} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	34.6%	\$ 817	\$ 283	46.7%	\$ 930	\$ 434	1209 pb	13.9%	53.6%
Servicio Selecto	41.2%	\$ 926	\$ 381	55.7%	\$ 1,076	\$ 600	1456 pb	16.3%	57.4%
Servicio Completo	27.1%	\$ 1,720	\$ 467	47.7%	\$ 2,005	\$ 956	2056 pb	16.6%	104.9%
Total	36.4%	\$ 1,041	\$ 379	51.7%	\$ 1,244	\$ 643	1528 pb	19.5%	69.6%

*Excluyendo los dos hoteles cerrados temporalmente.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2021 y 2022:

Región	Portafolio Total *						Variación		
	1 ^{er} trimestre 2021			1 ^{er} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	30.2%	\$ 1,517	\$ 458	43.8%	\$ 1,734	\$ 760	1368 pb	14.3%	66.1%
Noreste	36.7%	\$ 1,162	\$ 426	52.9%	\$ 1,390	\$ 734	1616 pb	19.6%	72.2%
Noroeste	49.4%	\$ 981	\$ 485	61.9%	\$ 1,169	\$ 724	1251 pb	19.1%	49.3%
Oeste	41.0%	\$ 979	\$ 401	66.4%	\$ 1,108	\$ 735	2539 pb	13.1%	83.1%
Sur	35.5%	\$ 832	\$ 295	48.6%	\$ 999	\$ 486	1315 pb	20.1%	64.6%
CDMX	27.3%	\$ 938	\$ 256	43.2%	\$ 1,222	\$ 528	1589 pb	30.3%	106.2%
Total	36.4%	\$ 1,041	\$ 379	51.7%	\$ 1,244	\$ 643	1528 pb	19.5%	69.6%

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

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 primer trimestre de los años 2021 y 2022:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1 ^{er} trimestre 2021			1 ^{er} trimestre 2022			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	
FACC*	52.4%	\$ 4,798	\$ 2,514	76.9%	\$ 6,356	\$ 4,888	2450 pb	32.5%	94.4%

* 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 marzo de 2022 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%

*Incluye Fiesta Americana Condesa Cancún y los dos hoteles cerrados temporalmente. Servicio Selecto León en la región Bajío (159 cuartos) y Servicio Selecto Ciudad Obregón en la región Noroeste (135 cuartos).

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2022	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,057,860	547,115	51.7%	\$ 681	\$ 1,244	\$ 643
Trimestre 2						
Trimestre 3						
Trimestre 4						
Total	1,057,860	547,115	51.7%	\$ 681	\$ 1,244	\$ 643

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	393,687	485,617
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	296,517	221,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	64,880	18,270
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	5,731	4,313
Total del activo circulante	760,815	729,774
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,543,038	12,631,082
Propiedades de Inversión*	3,517,873	3,507,324
Propiedades en desarrollo	101,374	97,741
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	4,989	4,979
Impuestos a la utilidad diferidos	8,673	4,336
Total del activo no circulante	16,175,948	16,245,462
Total del Activo	16,936,764	16,975,236

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	129,147	96,160
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	366,273	339,041
Cuentas por pagar a partes relacionadas	120,407	157,140
Impuestos por pagar	30,966	20,909
Otros	7,151	63,436
Total del pasivo circulante	653,944	676,687
Beneficio a los empleados	1,745	1,662
Deuda bancaria a largo plazo	2,359,828	2,407,823
Deuda bursatil a largo plazo	2,482,495	2,481,912
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	11,017,525
Resultados acumulados	421,226	389,627
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,438,751	11,407,151
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,936,764	16,975,236

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 comparado con el primer trimestre del año 2021.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2022</u>	<u>T1 2021</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	680,588	386,179
Alimentos y bebidas	147,549	78,184
Arrendamiento	116,798	84,382
Otros ingresos	5,960	8,049
Ingresos totales	950,895	556,795
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	164,144	106,644
Costos y gastos de alimentos y bebidas	97,305	56,604
Costos y gastos administrativos	361,009	239,354
Total costos y gastos generales	622,457	402,602
Contribución hotelera	328,438	154,193
Gastos inmobiliarios	20,268	19,488
Comisión de Asesoría	37,847	36,256
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	865
Gastos administrativos de FibraHotel	21,768	16,175
Beneficio a los empleados*	83	-
Depreciación	127,979	117,499
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	120,493	(36,090)
Gastos extraordinarios, neto	(893)	1,082
Utilidad de operación ajustada	121,385	(37,172)
Ingresos no operativos	233	269
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(94,355)	(86,205)
Utilidad antes de impuestos	27,263	(123,108)
Impuestos	(4,337)	(1,100)
Utilidad neta integral consolidada	31,600	(122,007)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 comparado con el primer trimestre del año 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2021

(Miles de pesos)

	<u>T1 2022</u>	<u>T1 2021</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	31,600	(122,007)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(4,337)	(1,100)
Costo por venta de activo fijo	(179)	169
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	127,979	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	-	117,499
(Ingresos)/Gastos por intereses	-	100,371
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	92,961	865
Beneficio a los empleados*	83	-
Total	248,107	95,797
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(74,943)	(66,635)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(1,418)	(5,451)
Pagos anticipados	(46,610)	(17,815)
Otros activos	(11)	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	26,371	121,414
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(36,733)	-
Impuestos por pagar	10,852	(571)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	125,616	126,739
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	(156,091)
Portafolio de desarrollo	(14,205)	(2,239)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(29,364)	(15,141)
Propiedades de Inversión	(10,549)	(16,410)
Venta de activos	179	142
Intereses cobrados	3,161	1,072
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(50,778)	(188,667)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Prestamos Obtenidos	-	250,000
Prestamos Pagados	(7,759)	(6,259)
Intereses pagados y gastos financieros	(157,004)	(164,514)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,004)	(2,206)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(166,767)	77,021
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(91,930)	15,093
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	485,617	460,497
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	393,687	475,590

*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	2021	T1 2022
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	31,600
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	-	-	-	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)	-
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	517,355	551,732	127,979
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	15,095	(893)
Deterioro en el valor del activo	-	-	-	-	-	41,890	-	71,603	24,952	-
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	(7,591)	(5,856)
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	2,632	(1,724)	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBPIs	-	-	-	-	-	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)	261,491	152,830
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(53,029)
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)	87,373	99,801
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	(46,636)	(84,884)	(98,564)	(126,500)	(178,514)	(186,814)	(229,697)	(39,069)	(174,118)	(53,029)



Invitación a la llamada de resultados del 1er trimestre de 2022

1T22



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

México D.F. el 23 de marzo de 2022 – FibráHotel (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 **primer trimestre de 2022**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T22 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 27 de abril 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 28 de abril 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#: 13728101

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas

Guillermo Bravo

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: gbravo@fibráhotel.com



@FibráHotel

<http://www.fibráhotel.com/>

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



Acerca de FibrHotel

FibrHotel 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