



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

Ciudad de México, al 13 de julio de 2022 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2022

- FibraHotel cerró el segundo 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. \$1,303** la tasa de ocupación fue **62.5%** (contra 51.7% en el primer trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$815**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **56.1%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,262**, una tasa de ocupación de **80.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,068**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$101 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,200 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$440 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$345 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$251 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$185 millones**.
- Al 30 de junio de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$466 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,837 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,370 millones**.
- Al 30 de junio de 2022, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,560 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.

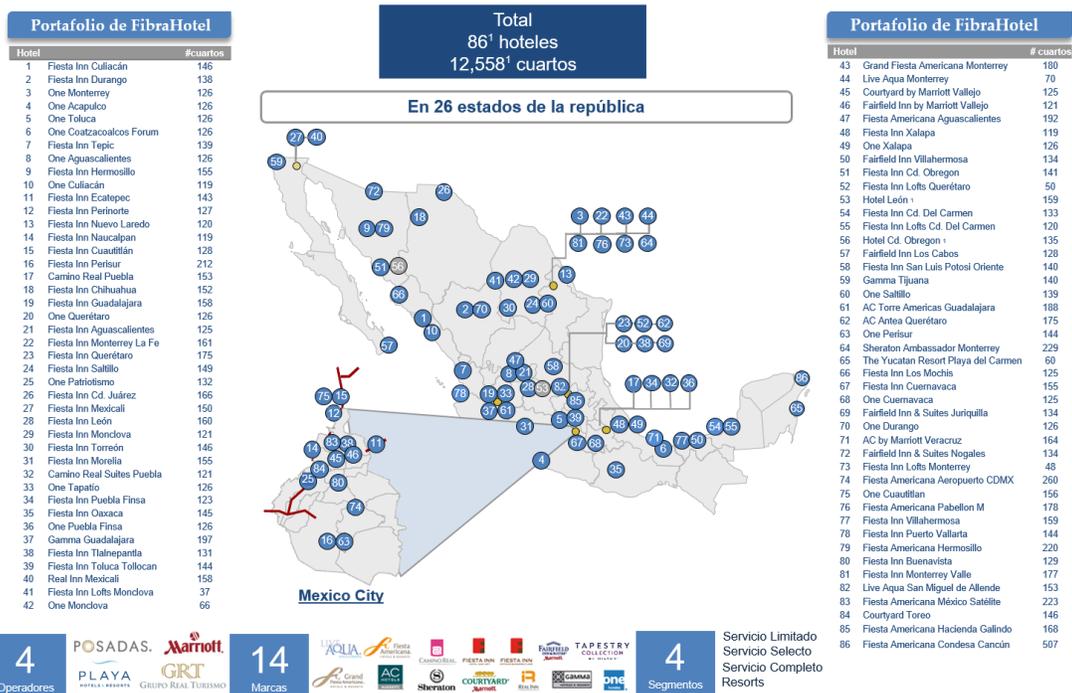
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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.



“Me complace anunciar resultados positivos que demuestran la calidad, diversificación y resiliencia de nuestro portafolio. Los ingresos de Ps. \$1,200 millones y el EBITDA de Ps. \$345 millones del segundo trimestre de 2022 son los valores más altos para un trimestre en la historia de FibraHotel. Los márgenes de NOI de 34.8% y EBITDA de 28.8% son muestra de nuestro enfoque en costos y el apalancamiento operativo. Durante el trimestre, el portafolio tuvo un crecimiento año con año de 56% en tarifa efectiva como resultado de un incremento de 19% en tarifa y de 1,483 puntos base en ocupación. Los hoteles de turismo continúan con tendencias positivas; en el caso del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún recibimos una renta trimestral de Ps. \$101 millones. Por su parte, los hoteles de negocio también continúan su recuperación, por ejemplo, los hoteles en la Ciudad de México tuvieron un crecimiento de RevPAR de 100% contra el primer trimestre de 2022, pero continúan 23% debajo del segundo trimestre de 2019. Al 30 de junio de 2022 teníamos un LTV de 28.4% y se prepagó la línea revolvente con Sabadell. Aún con estos resultados, estamos en un entorno con varias incertidumbres como políticas macroeconómicas incluyendo inflación y tasas de interés, crecimiento económico, temas geopolíticos y de salud como nuevos contagios. Continuaremos enfocados en ejecutar nuestro plan de negocio y obtener la mayor rentabilidad posible de cada activo. Finalmente, me gustaría recalcar los recientes logros de FibraHotel en temas de ASG incluyendo la publicación de nuestros objetivos a corto y mediano plazo. Los 25 objetivos están basados en nuestra estrategia de sustentabilidad y cubren temas de gobierno corporativo, impacto ambiental, social y económico, así como clima laboral de la empresa. FibraHotel también participó en el programa de Adopción Temprana del Comunicado de Progreso del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Estos logros no serían posible sin el esfuerzo, trabajo y compromiso de nuestros socios y equipo” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 13 de julio 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:

El 28 de abril de 2022, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores. Se autorizaron todos los puntos del orden del día incluyendo entre otros:

- Aprobación de los estados financieros auditados del ejercicio fiscal 2021
- Nombrar a María del Mar Torreblanca como Miembro Independiente del Comité Técnico en sustitución de Manuel Zepeda Payeras. Este ajuste representó un cambio al valor porcentual de diversidad de género en el Comité, logrando el 20% del mismo. Ratificación del resto de los miembros del Comité Técnico
- Se aprobó el Fondo de Recompra por hasta el 5% de los CBFIs en circulación
- Aprobación para que el Fideicomiso F/1596 realice algunas co-inversiones
- Se aprobó la Modificación a la Cláusula Cuarta del Contrato de prestación de Servicios de Administración y Operación, celebrado entre FibraHotel y Fibra Hotelera S.C.
- Se autorizó un plan de compensación para empleados basado en CBFIs

Pago anticipado de la línea de crédito con Sabadell

Durante el mes de junio de 2022, se decidió amortizar totalmente y de manera voluntaria Ps. \$130 millones de capital de la línea de crédito revolvente de Sabadell dejando un importe disponible de Ps. \$200 millones. Con ello, el covenant de la cobertura de la deuda del Bono (>1.5x) está en cumplimiento (1.6x al 30 de junio de 2022). Adicionalmente se está extendiendo 12 meses el vencimiento de esa misma línea de crédito, la nueva fecha de amortización será en mayo 2024. La sobretasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

El 29 de junio de 2022, FibraHotel intento llevar a cabo una Asamblea de Tenedores Extraordinaria la cual no reunió el quorum necesario

FibraHotel propuso a la Asamblea la modificación de las Cláusulas 8.1 y 30.1 del Fideicomiso buscando reducir el porcentaje necesario para modificar el fideicomiso de 85% a favor a 66%. Se presentó el 71.49% de CBFIs con derechos económicos a la Asamblea por lo cual, al no contar con el quorum necesario, no procedió a desahogar el orden del día.

Cambios en la reforma laboral

En el ámbito laboral FibraHotel, con la finalidad de ajustarse a lo establecido en el marco legal vigente, ha venido implementando, en forma escalonada considerando el número de Hoteles, un proceso de sustitución patronal con las empresas de servicios especializados que prestaban anteriormente los servicios en la operación ordinaria de los Hoteles, con el fin de que Fibra Hotelera, S.C. (subsidiaria total de FibraHotel) adquiera el carácter de patrón sustituto respecto de dicho personal. Este proceso concluirá el mes de julio 2022.

CBFIs a la fecha del reporte



Al 30 de junio de 2022 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2022

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>						
1	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
41	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
42	Sonora	Noroeste	135		Cerrado	Servicio Selecto
43	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
44	Guanajuato	Bajío	159		Cerrado	Servicio Selecto
45	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
46	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
47	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 30 de junio 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 30 de junio de 2022			12,264			
Total de Habitaciones al 30 de junio 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)	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T2 2022 UDM
Ingresos totales	811,306	997,967	950,895	1,200,173	3,960,341
Ingresos - Hoteles administrados	753,612	946,728	834,096	1,083,359	3,617,796
% de los ingresos totales	92.9%	94.9%	87.7%	90.3%	91.4%
Contribución hotelera	236,368	330,622	328,438	439,807	1,335,236
Margen	29.1%	33.1%	34.5%	36.6%	33.7%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	178,675	279,383	211,638	322,993	992,690
Margen	23.7%	29.5%	25.4%	29.8%	27.4%
Net Operating Income ("NOI")	221,487	309,310	308,170	418,202	1,257,169
Margen	27.3%	31.0%	32.4%	34.8%	31.7%
EBITDA Ajustado	163,506	249,373	248,472	345,379	1,006,730
Margen	20.2%	25.0%	26.1%	28.8%	25.4%
Utilidad neta integral consolidada	(72,688)	211,213	31,600	118,777	288,902
Margen	n.a	21.2%	3.3%	9.9%	7.3%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	69,753	146,895	152,830	250,970	620,449
FFO / CBFi con derechos económicos	0.0888	0.1869	0.1945	0.3194	0.7896
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	24,022	89,670	99,801	185,294	398,787
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.0306	0.1141	0.1270	0.2358	0.5075
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	4,991,371	4,985,895	4,971,470	4,836,518	4,836,518
Deuda neta	4,623,944	4,500,278	4,577,783	4,370,170	4,370,170
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	10.3 x	7.1 x	5.7 x	4.3 x	4.3 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	29.8%	29.4%	29.4%	28.4%	28.4%

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 segundo trimestre de 2022

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,200 millones:

- Ps. \$872 millones de ingresos por renta de habitaciones (72.6% de los ingresos).
- Ps. \$203 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.9% 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. \$101 millones⁷ (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.7% de los ingresos.
- Ps. \$9 millones de otros ingresos (0.7% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre del año 2021 los ingresos totales incrementaron 61.5%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$760 millones:

- Ps. \$444 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (58.4% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$192 millones de gastos de habitaciones (25.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$124 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.3% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$440 millones, representando 36.6% de los ingresos totales. En total, Ps. \$323 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. \$218 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$127 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$39 millones⁸;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$31 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$22 millones.

⁷ En el segundo trimestre del 2022 la renta por arrendamiento por adeudo del 2021 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$6 millones, mientras que la renta por arrendamiento ordinaria representó Ps. \$95 millones.

⁸ Al 30 de junio de 2022, la cuenta por pagar por concepto de comisión por asesoría asciende a Ps. \$84 millones de pesos (Ps. \$45 millones para la comisión por asesoría de 2020 y Ps. \$39 millones para la comisión por asesoría del segundo trimestre de 2022). Durante el tercer trimestre de 2022 se va a terminar de pagar la comisión por asesoría de 2020.



- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores el 28 de abril de 2022 de Ps. \$2.6 millones (sin impacto en el flujo).

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$219 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2022, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$2.1 millones e ingresos no operativos por (Ps. \$0.2 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$216 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,370 millones y una deuda total de Ps. \$4,837 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$107 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$106 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	<u>T2 2021</u>	<u>T2 2022</u>	<u>Var.</u>
Ingreso por Interés	1,800	4,543	152%
Gasto por Interés	(93,343)	(107,204)	15%
Cargos Bancarios	(2,164)	(2,241)	4%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	7,895	(634)	(108%)
Total	(85,811)	(105,536)	23%

Al 30 de junio de 2022 la deuda de USD 11.1 millones tenía un valor contable de Ps. \$224 millones (tipo de cambio de \$20.14 por USD) contra Ps. \$221 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.86 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$3.1 millones para la deuda en dólares.

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2022, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$119 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2022, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$119 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$251 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2021	T2 2022	Variación
Ingresos Totales	743,063	1,200,173	61.5%
Costos y Gastos Generales	523,559	760,366	
Contribución Hotelera	219,504	439,807	100.4%
Comisión de Asesoría	36,445	38,561	
Gastos Inmobiliarios	17,926	21,605	
Gastos administrativos de FibraHotel	21,472	31,254	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,611	
EBITDA Ajustado	143,662	345,379	140.4%
Depreciación	127,167	126,851	
Gastos extraordinarios, neto	4,348	2,097	
Ingresos no operativos	452	(187)	
Utilidad de Operación Ajustada	12,599	216,244	1616.4%
Resultado integral de financiamiento	(85,811)	(105,536)	
Impuestos	(2,524)	(8,070)	
Resultado Integral Consolidado	(69,949)	118,777	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	127,167	126,851	
Amortización de costos	4,348	2,097	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(7,895)	634	
Fluctuación de instrumentos derivados	(739)	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	-	2,611	
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	52,932	250,970	374.1%

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$185 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2021	T2 2022	Variación
AMEFIBRA FFO	52,932	250,970	374.1%
(-) Reserva de CAPEX	(41,480)	(65,676)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	11,452	185,294	1518.0%

⁹ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.



Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2022:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$358 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$93 millones), principalmente debido a i) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: (Ps. \$51 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento, (Ps. \$16 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (Ps. \$7 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, (Ps. \$23 millones) corresponden a CAPEX de inversión en diversos hoteles, ii) Ps. \$5 millones de intereses cobrados, y iii) Ps. \$0.2 millones de venta de inmobiliario.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$192 millones), principalmente relacionado con i) amortizaciones de capital por (Ps. \$139 millones) debido principalmente al pago de (Ps. \$130 millones) del crédito revolvente de Sabadell, ii) pago de intereses por (Ps. \$52 millones) y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2022 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$466 millones. Al 31 de marzo de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$394 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,837 millones. Al 31 de marzo de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,971 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,370 millones. Al 31 de marzo de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,578 millones.
- Una línea de crédito revolvente disponible por Ps. \$200 millones.
- Un costo de la deuda de 8.61%. Al 31 de marzo de 2022 el costo de la deuda era de 8.19%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2022	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	466,348	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	270,583	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	82,908	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	42,711	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	70,145	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	340,728	



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

<i>\$ millones</i>	T2 2022	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	731.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	196.3	MXN	TIIE 28d + 190bps	jul-23
BBVA 2*	223.8	USD	LIBOR 91d + 225bps	ago-24
Banorte 3	952.3	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	4,853.4			

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

Durante junio de 2022 se amortizaron Ps. \$130 millones de capital de la línea de crédito revolvente de Sabadell dejando un saldo disponible de Ps. \$200 millones. La sobretasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

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. \$79 millones de amortización, que representa el 1.6% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2022	79.4	1.6%
2023	354.0	7.3%
2024	428.9	8.8%
2025	331.5	6.8%
2026 y adelante	3,659.7	75.4%
Total	4,853.4	100.0%

Al 30 de junio de 2022, el 50% de la deuda es fija (FIHO19) y el 50% de la deuda es variable (deuda bancaria).

Calificaciones Crediticias

Al 30 de junio 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 30 de junio 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.

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel es de reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Al 30 de junio de 2022, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$83 millones.



Regulación aplicable a las FIBRAs

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

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

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

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

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2022 con un endeudamiento de Ps. \$4,837 millones y con un total de activos de Ps. \$17,018 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 28.4%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 50% (cincuenta por ciento).

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Y los recursos disponibles corresponden a:

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



Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, Al 30 de junio de 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.35x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$593 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$263 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$341 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$4.5 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,467 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$200 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2022, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 10.9%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio de 2022, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 643.4%.

Información sobre los CBFIs

Al 30 de junio de 2022 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 12 de julio se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2022 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.

Durante el trimestre publicamos, por segundo año consecutivo, nuestro Informe Anual Integrado en el que describimos nuestras prácticas y avances en temas económicos, sociales y ambientales, mismos que nos impulsan a la mejora continua como empresa y como partícipe del sector.

Así mismo, y partiendo de la importancia de la transparencia corporativa, se publicó el Reporte de Inventario de Emisiones 2021, el cual detalla las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la actividad de FibraHotel en 2021, especificando sus fuentes y la metodología de cálculo. Se hizo pública la Opinión de Segunda Parte para el cumplimiento y seguimiento del crédito verde emitido en junio 2021. Además, FibraHotel participó en el programa de Adopción Temprana del Comunicado de Progreso (COP) del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

De igual forma, se publicaron nuestros objetivos ASG a corto (2022) y mediano (2027) plazo. Los objetivos están basados en nuestra estrategia de sustentabilidad, derivados de los focos y líneas de acción que conlleva la misma. Se crearon 25 objetivos que cubren temas de gobierno corporativo, impacto ambiental, social y económico, así como clima laboral de la empresa. Para nosotros, es importante que nuestros grupos de interés conozcan nuestra posición actual y nuestra visión a futuro en materia ASG. Para mayor información acerca de nuestros objetivos ASG, favor de referirse a la siguiente liga: [FibraHotel - Objetivos ASG](#)

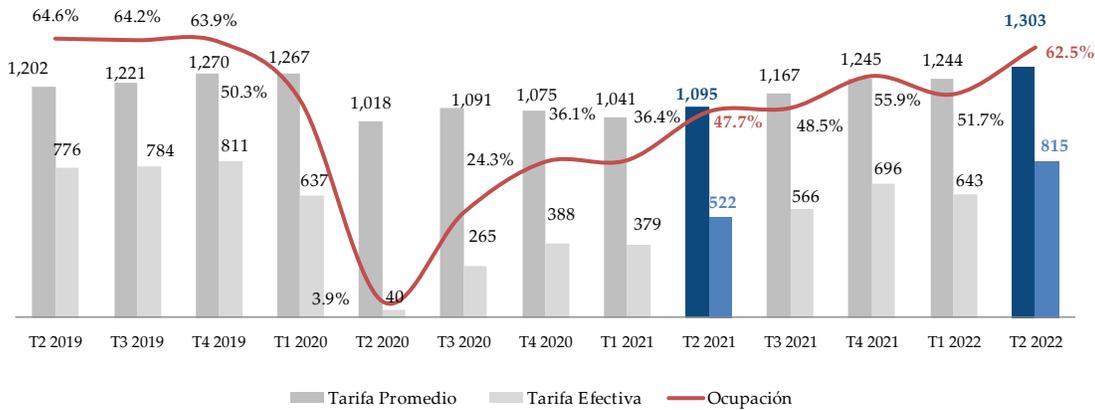
Adicionalmente, participamos en el cuestionario de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) el cual mide la situación actual del portafolio y el progreso en los temas ASG, continuando con el compromiso que tenemos hacia el liderazgo y mejora continua en asuntos sustentables.

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 segundo trimestre del año 2019 al segundo trimestre del año 2022 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹⁰ (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 segundo trimestre de 2022 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 80.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,262
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,068

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T2 2022	T2 2021	T1 2022		T2 UDM 2022	T2 UDM 2021
Ocupación	62.5%	47.7%	51.7%	Ocupación	54.7%	36.1%
Tarifa Promedio	1,303	1,095	1,244	Tarifa Promedio	1,244	1,076
Tarifa Efectiva	815	522	643	Tarifa Efectiva	680	389

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

La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2021 y el segundo trimestre de 2022 es de 56.1%.

¹⁰ 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.



La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2021 y 2022 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2021			2 ^{do} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	42.4%	\$ 853	\$ 361	59.8%	\$ 931	\$ 557	1745 pb	9.1%	54.0%
Servicio Selecto	53.7%	\$ 967	\$ 519	65.9%	\$ 1,136	\$ 749	1224 pb	17.5%	44.3%
Servicio Completo	39.0%	\$ 1,747	\$ 681	57.6%	\$ 2,135	\$ 1,231	1867 pb	22.2%	80.8%
Total	47.7%	\$ 1,095	\$ 522	62.5%	\$ 1,303	\$ 815	1483 pb	19.0%	56.1%

*Excluyendo los dos hoteles cerrados temporalmente.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2021 y 2022:

Región	Portafolio Total *						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2021			2 ^{do} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	42.3%	\$ 1,494	\$ 631	54.2%	\$ 1,939	\$ 1,050	1190 pb	29.8%	66.4%
Noreste	51.6%	\$ 1,244	\$ 642	64.8%	\$ 1,485	\$ 962	1315 pb	19.4%	49.8%
Noroeste	60.6%	\$ 1,060	\$ 643	72.5%	\$ 1,206	\$ 874	1184 pb	13.7%	36.0%
Oeste	57.0%	\$ 971	\$ 554	72.0%	\$ 1,162	\$ 837	1500 pb	19.7%	51.2%
Sur	45.8%	\$ 868	\$ 397	59.7%	\$ 996	\$ 594	1389 pb	14.7%	49.5%
CDMX	33.8%	\$ 1,015	\$ 343	56.0%	\$ 1,228	\$ 687	2215 pb	21.0%	100.2%
Total	47.7%	\$ 1,095	\$ 522	62.5%	\$ 1,303	\$ 815	1483 pb	19.0%	56.1%

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

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

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el segundo trimestre de los años 2021 y 2022:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2021			2 ^{do} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
	66.7%	\$ 5,013	\$ 3,345	80.9%	\$ 6,262	\$ 5,068	1421 pb	24.9%	51.5%

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

¹¹ Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).



La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de junio 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	1,069,454	668,855	62.5%	\$ 872	\$ 1,303	\$ 815
Trimestre 3	-	-	-	-	-	-
Trimestre 4	-	-	-	-	-	-
Total	2,127,314	1,215,970	57.2%	\$ 1,552	\$ 1,277	\$ 730

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 30 de junio 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>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	466,348	485,617
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	335,515	221,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	57,601	18,270
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	4,522	4,313
Total del activo circulante	863,986	729,774
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,486,256	12,631,082
Propiedades de Inversión*	3,533,710	3,507,324
Propiedades en desarrollo	112,580	97,741
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	4,997	4,979
Impuestos a la utilidad diferidos	16,743	4,336
Total del activo no circulante	16,154,286	16,245,462
Total del Activo	17,018,272	16,975,236

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	168,187	96,160
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	410,559	339,041
Cuentas por pagar a partes relacionadas	83,851	157,140
Impuestos por pagar	50,997	20,909
Otros	63,091	63,436
Total del pasivo circulante	776,685	676,687
Beneficio a los empleados	13,117	1,662
Deuda bancaria a largo plazo	2,185,252	2,407,823
Deuda bursatil a largo plazo	2,483,079	2,481,912
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	11,017,525
Resultados acumulados	542,614	389,627
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,560,139	11,407,151
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,018,272	16,975,236

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2022 comparado con el segundo trimestre del año 2021.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T2 2022</u>	<u>T2 2021</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	871,840	544,781
Alimentos y bebidas	202,829	123,144
Arrendamiento	116,812	66,953
Otros ingresos	8,692	8,185
Ingresos totales	1,200,173	743,063
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	192,392	136,915
Costos y gastos de alimentos y bebidas	124,199	78,219
Costos y gastos administrativos	443,775	308,425
Total costos y gastos generales	760,366	523,559
Contribución hotelera	439,807	219,504
Gastos inmobiliarios	21,605	17,926
Comisión de Asesoría	38,561	36,445
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	-
Gastos administrativos de FibraHotel	31,254	21,472
Beneficio a los empleados*	397	-
Depreciación	126,851	127,167
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	218,528	16,495
Gastos extraordinarios, neto	2,097	4,348
Utilidad de operación ajustada	216,431	12,146
Ingresos no operativos	(187)	452
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(105,536)	(85,811)
Utilidad antes de impuestos	110,707	(73,212)
Impuestos	(8,070)	(2,524)
Utilidad neta integral consolidada	118,777	(70,688)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2022 comparado con el segundo trimestre del año 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2022

(Miles de pesos)

	T2 2022	T2 2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	118,777	(70,688)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(8,070)	(2,524)
Costo por venta de activo fijo	323	(166)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,851	127,167
(Ingresos)/Gastos por intereses	108,026	83,478
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	-
Beneficio a los empleados*	397	-
Total	348,915	137,267
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(38,998)	(10,502)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	1,209	16,552
Pagos anticipados	7,279	(12,656)
Otros activos	(8)	(36)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	55,672	22,923
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(36,556)	-
Impuestos por pagar	20,031	9,376
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	357,544	162,924
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(18,950)	(9,099)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(62,818)	(29,366)
Propiedades de Inversión	(15,871)	(15,897)
Venta de activos	206	194
Intereses cobrados	4,543	1,800
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(92,891)	(52,367)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Préstamos Obtenidos	-	-
Préstamos Pagados	(138,659)	(76,259)
Intereses pagados y gastos financieros	(51,676)	(38,804)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,657)	(1,580)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(191,992)	(116,644)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	72,660	(6,086)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	393,687	475,590
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	466,348	469,503

*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	T2 2022
Ingresos Totales	1,032,473	1,530,826	2,007,939	2,635,004	3,435,995	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	950,895	1,200,173
Costos y Gastos Generales	655,003	1,530,826	1,337,765	1,791,571	2,330,115	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	622,457	760,366
Contribución Hotelera	377,470	524,774	670,174	843,433	1,105,879	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	328,438	439,807
Comisión de Asesoría	82,168	102,731	103,378	104,673	106,813	150,927	151,862	144,492	146,566	37,847	38,561
Gastos Inmobiliarios	16,718	21,626	28,991	33,910	43,311	59,698	66,286	115,567	73,607	20,268	21,605
Gastos administrativos de FibraHotel	18,773	29,182	39,361	48,530	54,060	60,522	71,188	57,335	80,038	21,768	31,254
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	-	2,611
EBITDA Ajustado	259,811	371,235	498,445	656,320	901,696	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	248,472	345,379
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	583,838	551,732	127,979	126,851
Gastos extraordinarios, neto	101,707	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	9,018	15,095	(893)	2,097
Ingresos no operativos	8,600	12,209	2,726	3,918	10,053	1,901	11,330	(29,402)	821	233	(187)
Utilidad de Operación Ajustada	46,663	132,066	209,702	256,377	509,366	768,501	617,816	(602,353)	316,346	121,618	216,244
Resultado integral de financiamiento	118,168	124,379	29,759	(40,694)	(66,331)	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(94,355)	(105,536)
Impuestos	2,078	2,742	2,884	1,787	5,316	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(4,337)	(8,070)
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	31,600	118,777
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	126,851
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	15,095	(893)	2,097
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)	634
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 CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	-	2,611
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	250,970
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(53,029)	(65,676)
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	185,294
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	100,906	92,020	77,180	109,294	41,448	87,746	29,295	56,707	7,504	(6,749)	2,731

Invitación a la llamada de resultados del 2do trimestre de 2022


FibraHotel_{mx}

2T22

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

México D.F. el 20 de junio de 2022 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del **segundo trimestre de 2022**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T22 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 13 de julio 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 14 de julio 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#: 13730740

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas Guillermo Bravo Tel: +52 (55) 5292 8050 E-mail: gbravo@fibrahotel.com	 @FibraHotel http://www.fibrahotel.com/	Torre Corporativo World Plaza Av. Santa Fe No. 481-Piso 7 Col. Cruz Manca CP 05349, Del. Cuajimalpa
---	--	---



Acerca de FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en 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