



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

Ciudad de México, al 19 de octubre de 2022 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2022

- FibraHotel cerró el tercer 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. \$1,301** la tasa de ocupación fue **61.8%** (contra 62.5% en el segundo trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$805**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **42.1%** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,217**, una tasa de ocupación de **80.6%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,012**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$100 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,210 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$438 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$349 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$244 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$178 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$422 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,718 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,296 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2022, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,678 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.

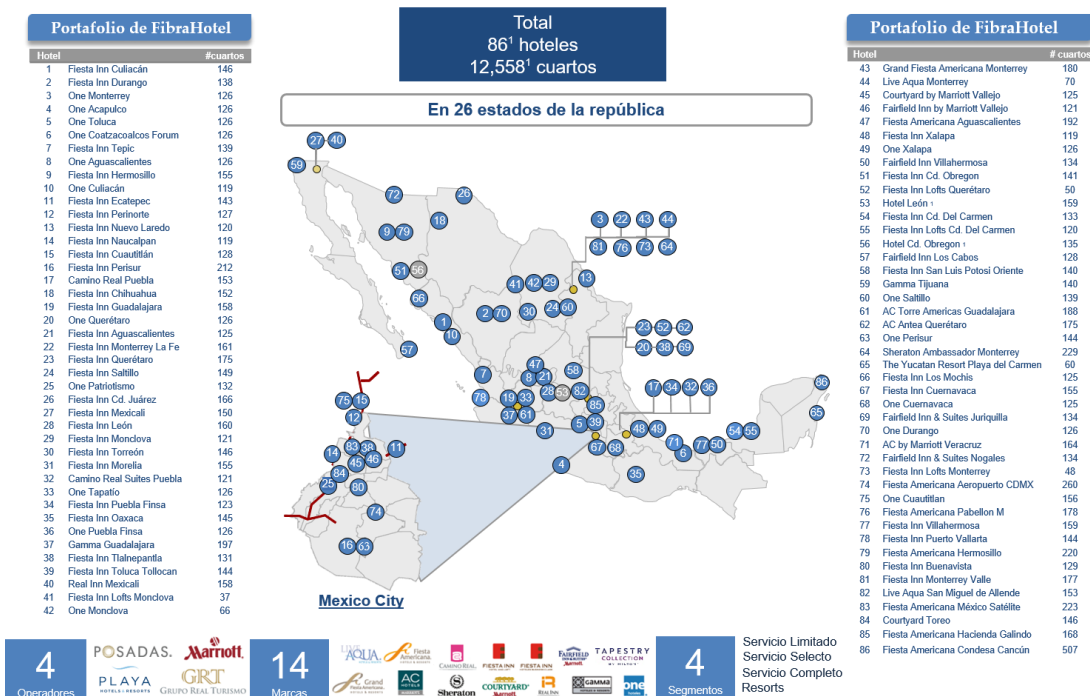
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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 el resultado de otro trimestre positivo. Los ingresos de Ps. \$1,210 millones y el EBITDA de Ps. \$349 millones en el tercer trimestre de 2022 son similares al segundo trimestre y son los más altos en la historia de FibraHotel. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 42% año con año y un incremento en tarifa promedio de 11.5%. El turismo continúa con buenos resultados y durante el trimestre obtuvimos una renta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún de Ps. \$100 millones. Durante julio, el hotel reportó su nivel mensual más alto de ingresos desde que es propiedad de FibraHotel. Gracias a estos resultados y el control de costos FibraHotel ha amortizado Ps. \$266 millones de capital en 2022. Cerramos el trimestre con deuda bruta de 4,718 millones y un LTV de 27.8%, ambos los más bajos desde 2020. Tener un balance sólido es una estrategia de FibraHotel, ya que aún con estos resultados positivos, continuamos atentos al entorno macroeconómico con temas como alta inflación, incrementos en tasas de interés, temas geopolíticos y una posible desaceleración económica. Finalmente, me gustaría recalcar los avances en temas de ASG. En el trimestre publicamos nuestro Marco de Referencia para Inversión y Financiamiento Sostenible, y el análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático. Agradecemos a todos nuestros socios y equipo por su esfuerzo, trabajo y compromiso con FibraHotel” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 19 de octubre 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:

Cambio en la calificación crediticia de Fitch Ratings

El 22 de julio de 2022, Fitch Ratings revisó la perspectiva de la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” de negativa a estable y ratificó la calificación en ‘A+(mex)’.

Cambio en la calificación crediticia de HR Ratings

El 11 de octubre de 2022, HR Ratings incremento la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” de ‘AA-’ con perspectiva negativa a ‘AA’ con perspectiva estable.

Pago anticipado de la línea de crédito con Banorte

En septiembre de 2022, se decidió amortizar de manera voluntaria Ps. \$50 millones de capital de la línea de crédito de Banorte dejando un importe disponible de Ps. \$200 millones. Con este pago, durante 2022 se han amortizado de manera anticipada Ps. \$180 millones. En total, considerando las amortizaciones contractuales de Ps. \$86 millones, durante el 2022 a la fecha FibraHotel ha amortizado Ps. \$266 millones de capital.

Reforma laboral

Con la finalidad de ajustarse a lo establecido en el marco legal vigente referente a la reciente Reforma Laboral en México, FibraHotel, ha implementado un proceso de sustitución patronal en 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 de dicho personal.

Contratación de BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como formador de mercado

BTG Pactual provee servicios de formador de mercado a los CBFIs de FibraHotel listados en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 10 de octubre de 2022. Como formador de mercado, BTG Pactual participará en la negociación diaria de los CBFIs de FibraHotel. El propósito del contrato es incrementar la liquidez de los CBFIs en el largo plazo, facilitando a los inversionistas realizar operaciones con los CBFIs de FibraHotel.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2022			12,264			
Total de Habitaciones al 30 de septiembre 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)	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T3 2022 UDM
Ingresos totales	997,967	950,895	1,200,173	1,209,544	4,358,579
Ingresos - Hoteles administrados	946,728	834,096	1,083,359	1,094,291	3,958,475
% de los ingresos totales	94.9%	87.7%	90.3%	90.5%	90.8%
Contribución hotelera	330,622	328,438	439,807	438,022	1,536,889
Margen	33.1%	34.5%	36.6%	36.2%	35.3%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	279,383	211,638	322,993	322,769	1,136,784
Margen	29.5%	25.4%	29.8%	29.5%	28.7%
Net Operating Income ("NOI")	309,310	308,170	418,202	417,576	1,453,258
Margen	31.0%	32.4%	34.8%	34.5%	33.3%
EBITDA Ajustado	249,373	248,472	345,379	349,406	1,192,630
Margen	25.0%	26.1%	28.8%	28.9%	27.4%
Utilidad neta integral consolidada	211,213	31,600	118,777	115,002	476,592
Margen	21.2%	3.3%	9.9%	9.5%	10.9%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	146,895	152,830	250,970	243,973	794,669
FFO / CBFi con derechos económicos	0.1869	0.1945	0.3194	0.3105	1.0113
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	89,670	99,801	185,294	177,590	552,355
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.1141	0.1270	0.2358	0.2260	0.7029
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	4,985,895	4,971,470	4,836,518	4,717,935	4,717,935
Deuda neta	4,500,278	4,577,783	4,370,170	4,296,042	4,296,042
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	7.1 x	5.7 x	4.3 x	3.6 x	3.6 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	29.4%	29.4%	28.4%	27.8%	27.8%

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



Resultados del tercer trimestre de 2022

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,210 millones:

- Ps. \$870 millones de ingresos por renta de habitaciones (71.9% de los ingresos).
- Ps. \$209 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.3% de los ingresos).
- Ps. \$115 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$100 millones⁷ (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.5% de los ingresos.
- Ps. \$16 millones de otros ingresos (1.3% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre del año 2021 los ingresos totales incrementaron 49.1%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$772 millones:

- Ps. \$444 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (57.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$197 millones de gastos de habitaciones (25.6% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$130 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.9% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$438 millones, representando 36.2% de los ingresos totales. En total, Ps. \$323 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$115 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$214 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. \$25 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$20 millones.
- (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).

⁷ En el tercer 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 Durante el tercer trimestre de 2022 se terminó de pagar la comisión por asesoría de 2020.



La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$223 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2022, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$1.7 millones e ingresos no operativos por Ps. \$0.3 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$221 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,296 millones y una deuda total de Ps. \$4,718 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$113 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$107 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T3 2021	T3 2022	Var.
Ingreso por Interés	1,687	5,606	232%
Gasto por Interés	(95,748)	(112,629)	18%
Cargos Bancarios	(3,073)	(2,412)	(22%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(4,936)	2,072	(142%)
Total	(102,070)	(107,364)	5%

Al 30 de septiembre de 2022 la deuda representaba USD 10 millones y tenía un valor contable de Ps. \$204 millones (tipo de cambio de \$20.19 por USD). Al inicio del trimestre, representaba USD 11 millones y tenía un valor contable de Ps. \$224 millones (tipo de cambio de \$20.14 por USD). Considerando la amortización de USD 1 millón que se realizó en agosto de 2022, la apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$0.5 millones para la deuda en dólares.

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2022, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$115 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2022, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$115 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$244 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2021	T3 2022	Variación
Ingresos Totales	811,306	1,209,544	49.1%
Costos y Gastos Generales	574,937	771,522	
Contribución Hotelera	236,368	438,022	85.3%
Comisión de Asesoría	36,690	39,247	
Gastos Inmobiliarios	14,881	20,446	
Gastos administrativos de FibraHotel	21,291	25,249	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,611	
EBITDA Ajustado	163,506	349,406	113.7%
Depreciación	130,054	126,730	
Gastos extraordinarios, neto	7,451	1,703	
Ingresos no operativos	191	299	
Utilidad de Operación Ajustada	26,192	221,272	744.8%
Resultado integral de financiamiento	(102,070)	(107,364)	
Impuestos	(3,191)	(1,093)	
Resultado Integral Consolidado	(72,673)	115,002	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación	130,054	126,730	
Amortización de costos	7,451	1,703	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	4,936	(2,072)	
Fluctuación de instrumentos derivados	(15)	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	-	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	69,753	243,973	249.8%

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$178 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2021	T3 2022	Variación
AMEFIBRA FFO	69,753	243,973	249.8%
(-) Reserva de CAPEX	(45,731)	(66,384)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	24,022	177,590	639.3%

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 tercer trimestre de 2022:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$367 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$122 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$54 millones) corresponden a CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$22 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iii) (Ps. \$17 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Hermosillo (inversión en un nuevo restaurante con franquicia), iv) (Ps. \$12 millones) corresponden a CAPEX de inversión para el hotel Grand Fiesta Americana y Live Aqua Monterrey, (Ps. \$23 millones) corresponden a CAPEX de inversión en diversos hoteles (Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Hacienda Galindo, entre otros).
 - Intereses cobrados por Ps. \$6 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$289 millones), principalmente relacionado con i) amortizaciones de capital por (Ps. \$120 millones), de los cuales se amortizó de manera anticipada (Ps. \$50 millones) del crédito de Banorte (Ps. \$250 millones) que se dispuso en marzo de 2021, ii) pago de intereses por (Ps. \$168 millones) y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2022 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$422 millones. Al 30 de junio de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$466 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,718 millones. Al 30 de junio de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,837 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,296 millones. Al 30 de junio de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,370 millones.
- Un costo de la deuda de 9.34%. Al 30 de junio de 2022 el costo de la deuda era de 8.61%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2022	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	421,893	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	268,204	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	79,805	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	39,809	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	34,076	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	302,280	



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

<i>\$ millones</i>	T3 2022	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	728.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	156.3	MXN	TIIE 28d + 190bps	jul-23
BBVA 2*	203.8	USD	LIBOR 91d + 225bps	ago-24
Banorte 3	946.1	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 4	199.6	MXN	TIIE 91d + 199bps	jun-30
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,734.3			

* Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$20.19

Durante septiembre de 2022 se amortizaron de manera anticipada Ps. \$50 millones de capital de la línea de Banorte 4, dejando un saldo insoluto de Ps. \$200 millones.

La línea de crédito revolvente no dispuesta de Sabadell Ps. \$200 millones sigue disponible. 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. \$10 millones de amortización, que representa el 0.2% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2022	9.7	0.2%
2023	354.0	7.5%
2024	429.4	9.1%
2025	331.5	7.0%
2026 y adelante	3,609.7	76.2%
Total	4,734.3	100.0%

Al 30 de septiembre de 2022, el 52% de la deuda es fija (FIHO19) y el 48% de la deuda es variable (deuda bancaria).

Calificaciones Crediticias

A la fecha de este reporte, la calificación Fitch Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es 'A+(mex)' con perspectiva estable (la calificación se actualizó el 22 de julio de 2022 de 'A+(mex)').

A la fecha de este reporte, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es 'AA' con perspectiva estable (la calificación se actualizo el 11 de octubre de 2022 de 'AA-').

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel es de reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Al 30 de septiembre de 2022, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$80 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 tercer trimestre de 2022 con un endeudamiento de Ps. \$4,718 millones y con un total de activos de Ps. \$16,954 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 27.8%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 40% (cuarenta por ciento).

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Y los recursos disponibles corresponden a:

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



Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 30 de septiembre de 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.98x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$747 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$271 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$302 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$10 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,503 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 septiembre de 2022, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 11.5%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre de 2022, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 628.9%.

Información sobre los CBFIs

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

Gobierno Corporativo

El 18 de octubre se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del tercer 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, FibraHotel:

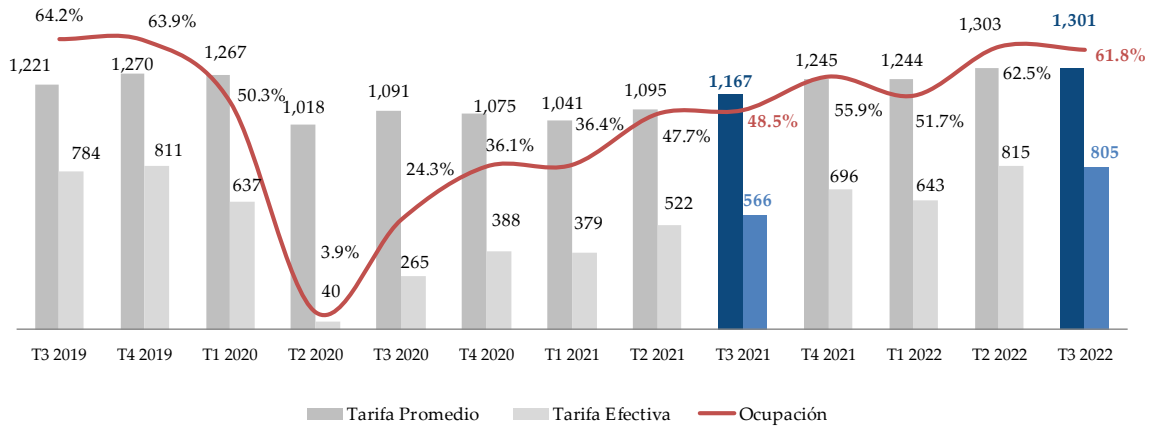
- Publicó su Marco de Referencia para Inversión y Financiamiento Sostenible. A través de él, reconocemos el papel de las finanzas sostenibles en el apoyo a la transición hacia una economía baja en carbono y más eficiente en el uso de los recursos. Los avances en el financiamiento sostenible de la empresa, mejorarán la transparencia y la rendición de cuentas a través de la vinculación del desempeño de sostenibilidad y la estructura financiera de los bonos y préstamos vinculados a la sostenibilidad.
- Publicó un Análisis de Riesgos y Oportunidades de Cambio Climático con el objetivo de identificar y comprender las implicaciones en las operaciones ante los impactos del cambio climático, catalogando los riesgos y oportunidades identificadas de acuerdo al marco de recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras o TCFD por sus siglas en inglés.
- Por segundo año consecutivo se publicó el Informe Anual ASG de AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS). Este informe muestra un compromiso de las FIBRAS que conforman AMEFIBRA, siguiendo la guía publicada en el 2020 la cual consiste en presentar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector. El informe sectorial, marca una vez más la pauta como líder para impulsar a los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas relacionadas con temas ASG.
- El equipo de FibraHotel participó con Reforestamos México en la reforestación de una hectárea, plantado 700 árboles en la zona forestal de Santiago Tianguistenco, Estado de México. Al participar en esta actividad, FibraHotel demostró el compromiso que tiene en temas ambientales, creado conciencia sobre el impacto que tiene la actividad empresarial en el medio ambiente. También, FibraHotel busca aportar recursos para mitigar el cambio climático, contribuyendo a los ODS 13, 15 y 17.

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: www.fibrahotel.com

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del tercer trimestre del año 2019 al tercer 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 tercer trimestre de 2022 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 80.6%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,217
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,012

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T3 2022	T3 2021	T2 2022		T3 UDM 2022	T3 UDM 2021
Ocupación	61.8%	48.5%	62.5%	Ocupación	58.0%	42.2%
Tarifa Promedio	1,301	1,167	1,303	Tarifa Promedio	1,276	1,101
Tarifa Efectiva	805	566	815	Tarifa Efectiva	740	465

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

La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2021 y el tercer trimestre de 2022 es de 42.1%.

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 tercer trimestre de los años 2021 y 2022 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2021			3 ^{er} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	42.0%	\$ 866	\$ 364	62.3%	\$ 929	\$ 579	2036 pb	7.2%	59.3%
Servicio Selecto	53.7%	\$ 1,013	\$ 544	64.1%	\$ 1,181	\$ 757	1047 pb	16.6%	39.4%
Servicio Completo	43.3%	\$ 1,889	\$ 819	56.1%	\$ 2,037	\$ 1,143	1277 pb	7.8%	39.6%
Total	48.5%	\$ 1,167	\$ 566	61.8%	\$ 1,301	\$ 805	1330 pb	11.5%	42.1%

*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 tercer trimestre de los años 2021 y 2022:

Región	Portafolio Total *						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2021			3 ^{er} trimestre 2022			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	44.5%	\$ 1,677	\$ 747	56.6%	\$ 1,710	\$ 968	1206 pb	2.0%	29.6%
Noreste	51.7%	\$ 1,299	\$ 672	61.9%	\$ 1,464	\$ 906	1018 pb	12.7%	34.9%
Noroeste	58.9%	\$ 1,118	\$ 658	67.6%	\$ 1,237	\$ 836	868 pb	10.7%	27.0%
Oeste	60.2%	\$ 1,010	\$ 608	73.8%	\$ 1,195	\$ 882	1361 pb	18.3%	45.0%
Sur	44.5%	\$ 910	\$ 405	58.3%	\$ 1,034	\$ 603	1382 pb	13.7%	49.0%
CDMX	37.7%	\$ 1,083	\$ 408	58.3%	\$ 1,284	\$ 748	2062 pb	18.6%	83.5%
Total	48.5%	\$ 1,167	\$ 566	61.8%	\$ 1,301	\$ 805	1330 pb	11.5%	42.1%

* 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 tercer trimestre de los años 2021 y 2022:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2021			3 ^{er} trimestre 2022			Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
	67.0%	\$ 5,297	\$ 3,546	80.6%	\$ 6,217	\$ 5,012	1365 pb	17.4%	41.3%

* 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 septiembre 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	1,080,845	668,379	61.8%	\$ 870	\$ 1,301	\$ 805
Trimestre 4	-	-	-	-	-	-
Total	3,208,159	1,884,349	58.7%	\$ 2,422	\$ 1,285	\$ 755

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre 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>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	421,893	485,617
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	325,046	221,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	40,945	18,270
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	10,235	4,313
Total del activo circulante	798,119	729,774
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,447,400	12,631,082
Propiedades de Inversión*	3,555,395	3,507,324
Propiedades en desarrollo	130,294	97,741
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	4,998	4,979
Impuestos a la utilidad diferidos	17,836	4,336
Total del activo no circulante	16,155,922	16,245,462
Total del Activo	16,954,041	16,975,236

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	308,282	96,160
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	441,332	339,041
Cuentas por pagar a partes relacionadas	39,247	157,140
Impuestos por pagar	56,618	20,909
Otros	6,977	63,436
Total del pasivo circulante	852,457	676,687
Beneficio a los empleados	14,179	1,662
Deuda bancaria a largo plazo	1,925,991	2,407,823
Deuda bursatil a largo plazo	2,483,662	2,481,912
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	11,017,525
Resultados acumulados	660,227	389,627
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,677,752	11,407,151
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,954,041	16,975,236

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 comparado con el tercer trimestre del año 2021.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2022</u>	<u>T3 2021</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	869,787	607,670
Alimentos y bebidas	208,971	134,821
Arrendamiento	114,877	57,692
Otros ingresos	15,909	11,122
Ingresos totales	1,209,544	811,306
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	197,317	149,117
Costos y gastos de alimentos y bebidas	130,195	88,712
Costos y gastos administrativos	444,010	337,109
Total costos y gastos generales	771,522	574,937
Contribución hotelera	438,022	236,368
Gastos inmobiliarios	20,446	14,881
Comisión de Asesoría	39,247	36,690
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	-
Gastos administrativos de FibraHotel	25,249	21,291
Beneficio a los empleados*	1,063	-
Depreciación	126,730	130,054
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	222,676	33,452
Gastos extraordinarios, neto	1,703	7,451
Utilidad de operación ajustada	220,974	26,001
Ingresos no operativos	299	191
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(107,364)	(102,070)
Utilidad antes de impuestos	113,909	(75,878)
Impuestos	(1,093)	(3,191)
Utilidad neta integral consolidada	115,002	(72,688)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 comparado con el tercer trimestre del año 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2022

(Miles de pesos)

	T3 2022	T3 2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	115,002	(72,688)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(1,093)	(3,191)
Costo por venta de activo fijo	30	1
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,730	130,054
(Ingresos)/Gastos por intereses	109,926	105,325
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	-
Beneficio a los empleados*	1,063	-
Total	354,268	159,502
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	10,469	1,852
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(5,713)	(76)
Pagos anticipados	16,656	18,203
Otros activos	(1)	(1)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	29,847	19,238
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(44,603)	250
Impuestos por pagar	5,621	(1,161)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	366,543	197,808
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(26,120)	(10,428)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(79,628)	(23,597)
Propiedades de Inversión	(21,752)	(13,352)
Venta de activos	199	123
Intereses cobrados	5,606	1,687
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(121,696)	(45,566)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Prestamos Obtenidos	-	-
Prestamos Pagados	(119,657)	(100,908)
Intereses pagados y gastos financieros	(167,817)	(150,921)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,829)	(2,489)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(289,302)	(254,319)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(44,455)	(102,077)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	466,348	469,503
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	421,893	367,427

*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 Net 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	T3 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	1,209,544
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	771,522
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	438,022
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	39,247
Gastos Inmobiliarios	16,718	21,626	28,991	33,910	43,311	59,698	66,286	115,567	73,607	20,268	21,605	20,446
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	25,249
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	-	2,611	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	349,406
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	583,838	551,732	127,979	126,851	126,730
Gastos extraordinarios, neto	101,707	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	9,018	15,095	(893)	2,097	1,703
Ingresos no operativos	8,600	12,209	2,726	3,918	10,053	1,901	11,330	(29,402)	821	233	(187)	299
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	221,272
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)	(107,364)
Impuestos	2,078	2,742	2,884	1,787	5,316	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(4,337)	(8,070)	(1,093)
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	115,002
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	126,730
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	15,095	(893)	2,097	1,703
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	(2,072)
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	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	243,973
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)	(66,384)
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	177,590
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	(369)

Invitación a la llamada de resultados del 3er trimestre de 2022

3T22



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

México D.F. el 26 de septiembre de 2022 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del **tercer trimestre de 2022**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T22 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 19 de octubre 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 20 de octubre 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#: 13732904

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