



FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2019.

México D.F. al 19 de febrero de 2019 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2019. 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 4to trimestre de 2019

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2019 con **86 hoteles y 12,560 cuartos**.
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 81 hoteles¹, la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,198**, representando un **decremento de (0.5%)** contra el cuarto trimestre de 2018, la tasa de ocupación fue de **64.6%**, representando un decremento de **(88 puntos básicos)** contra el cuarto trimestre de 2018 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$774**, representando un decremento de **(1.8%)** contra el cuarto trimestre de 2018.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$4,169**, una tasa de ocupación de **75.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,166**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$51.8 millones**.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (85 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,252**, la tasa de ocupación fue **63.1%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$790**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **1.4%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2018 de **Ps. \$779** donde el Portafolio Total en operación de FibraHotel estaba compuesto por 84 hoteles.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$1,131 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre ascendió a **Ps. \$369 millones** con un margen de **32.7%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁴ del trimestre ascendió a **Ps. \$159 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$158 millones** equivalente a **20.12 centavos** por CBF⁵.
- Al 31 de diciembre de 2019, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$906 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,579 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,673 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,631 millones**.

¹ Incluye los 81 hoteles estabilizados al 31/12/2019, excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún.

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 sobre las adquisiciones de inmuebles, gastos notariales y derechos de registro) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

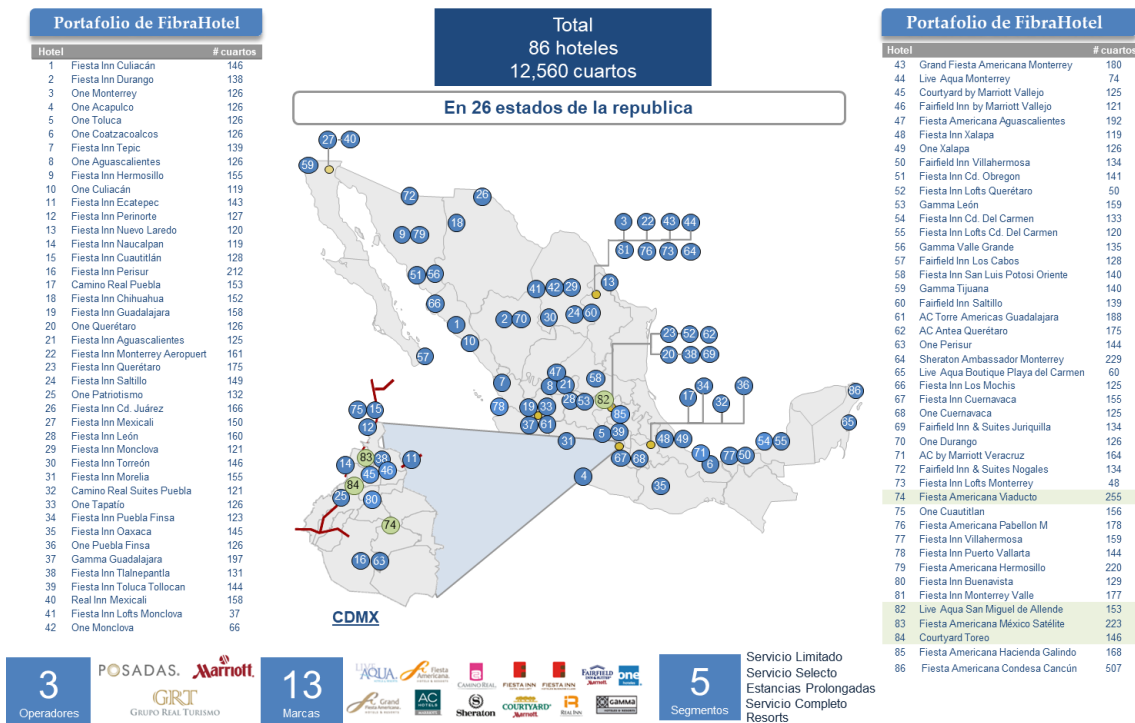
⁴ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

⁵ Calculado en base a 785,516,574 CBFs en circulación con derechos económicos al 19 de febrero de 2020.



“El cuarto trimestre al igual que durante todo 2019 operamos bajo un entorno de poco crecimiento económico y con menor demanda hotelera. Durante el trimestre, el portafolio de hoteles comparable tuvo una caída en tarifa efectiva de 1.8% año con año por una caída en tarifa promedio de 0.5% y una baja en ocupación de 88 puntos básicos, mientras que para el año completo 2019, la tarifa efectiva bajo 0.1% por un incremento en tarifa promedio de 0.7% y una baja en ocupación de 52 puntos básicos. Estos números se comparan favorablemente al promedio de hoteles en Mexico que tuvieron una disminución promedio en RevPAR de 5.1% durante 2019 de acuerdo a datos de STR, por lo que continuamos ganando penetración de mercado. En Cancún el mercado continúa altamente competido principalmente en tarifas, sin embargo, en el trimestre logramos un incremento en la renta de 17% vs. el cuarto trimestre de 2018. En noviembre abrimos el hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto con 260 cuartos de servicios completos equipados con tecnología de punta y con este icónico hotel logramos terminar este ciclo de desarrollo en FibraHotel. Otro logro a recalcar de 2019 fue la colocación de un bono a largo plazo por 2,500 millones de pesos a una tasa fija de 8.83% que nos ayudó a incrementar la vida promedio de nuestra deuda de 5 a 8 años y mejorar nuestra posición de balance manteniendo un LTV de 26%. Finalmente, la distribución para el trimestre será de 20.22 centavos por CBFi y para 2019 de 80.95 centavos por CBFi.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 19 de Febrero de 2019





Apertura del hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto

El 19 de noviembre de 2019 FibraHotel anuncio la apertura del hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto en la Ciudad de Mexico dentro del proyecto de usos mixtos Via 515. El hotel de 260 cuartos de servicios completos cuenta con modernas áreas incluyendo un restaurante y bar Los Canarios, así como un amplio centro de conferencias con salones de eventos y terrazas de ~550m². El hotel se caracteriza por la implementación de tecnología de punta, logrando un hotel inteligente, completamente automatizado tanto en cuartos, como áreas públicas y áreas de servicio incluyendo equipos de mantenimiento. Adicionalmente, el hotel cuenta con un área de co-working para huéspedes y clientes externos.

Con esta apertura, FibraHotel tiene el 100% de sus cuartos en operación y no tiene ningún desarrollo en proceso.

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

FibraHotel registra los hoteles en arrendamiento a valor razonable en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, incluyendo los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de esas propiedades era de \$3,948 millones. Considerando las inversiones realizadas en las propiedades a lo largo del año 2019, el valor contable de esos hoteles era de \$4,013 millones al 31 de diciembre de 2019.

En base a la política contable del valor razonable, cada año se determina el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejan en los estados financieros de FibraHotel. Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de esas propiedades era de \$3,696 millones de pesos, presentando un decremento de (\$47.1 millones), principalmente debido a una reevaluación del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún por (\$ 53.4 millones). Este impacto negativo de (\$47.1 millones) se registró en el estado de resultados, como "Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión", después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

	Valor			Cambio en valor al 31/12/2019 vs.	
	Razonable al	Contable al	Razonable al	Valor Razonable	Valor Contable
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Fiesta Inn Cuautitlán	228,787	228,787	229,512	725	725
Fiesta Inn Perisur	408,250	408,250	412,530	4,280	4,280
Live Aqua Boutique Playa del Carmen	203,386	206,994	208,322	4,937	1,329
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,107,804	3,168,560	3,115,145	7,341	(53,415)
Total	3,948,227	4,012,591	3,965,509	17,282	(47,081)



Otros eventos posteriores al cierre del cuarto trimestre de 2019 a la fecha:

Cumplimiento de las condiciones y pago del precio de la adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo

En enero 2020 se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo con 220 cuartos de servicios completos operado por Grupo Posadas acordada por las partes en 2016. FibraHotel llevo a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de Ps. \$86,285,368.00 que fue tomada a cargo del precio de diez veces el EBITDA promedio generado por el hotel en 2017, 2018 y 2019. El precio remanente pagado por FibraHotel en enero 2020 fue de Ps. \$107,875,636.00. El precio total por el hotel fue de Ps. \$194,161,004.00 y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación.

Cambio de contrato de arrendamiento en Fiesta Inn Cuautitlán a contrato de operación

Hasta el 31 de diciembre de 2019 el hotel Fiesta Inn Cuautitlán estuvo bajo un contrato de arrendamiento con Grupo Posadas, desde el 1 de enero de 2020 este contrato se cancelará y el hotel pasará a un contrato de operación con la misma marca y operador, por lo que a partir de 2020 el hotel pasará a ser considerado como hotel administrado. Para efectos contables a partir del 1 de enero de 2020, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Activo Fijo.



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2019 – Hoteles en operación

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>					
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2 Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
3 Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos ⁽¹⁾	Campeche	133	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9 Fiesta Inn Durango	Durango	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13 Fiesta Inn León	Guanajuato	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14 Fiesta Inn Mexicali	BCN	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15 Fiesta Inn Morelia	Michoacan	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17 Fiesta Inn Monclova	Coahuila	121	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18 Fiesta Inn Monterrey La Fe	Nuevo León	161	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
19 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
21 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23 Fiesta Inn Perinorte ⁽¹⁾	Estado de México	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25 Fiesta Inn Querétaro	Querétaro	175	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosi	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29 Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32 Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
36 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	135	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
37 Gamma Guadalajara Centro ⁽¹⁾	Jalisco	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
38 Gamma León	Guanajuato	159	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
39 Gamma Tijuana ⁽¹⁾	BCN	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
40 Courtyard Toreo	Estado de México	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
41 Courtyard Vallejo	Ciudad de México	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total		5,930			

⁽¹⁾Incluye componente comercial

En Azul: Hoteles No Estabilizados



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2019 – Hoteles en operación (cont' d)

Hotel	Estado	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
Hoteles Servicio Limitado - Administrados						
42 One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
43 One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
44 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
45 One Cuautitlán ⁽¹⁾	Estado de México	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.2%
46 One Cuernavaca	Morelos	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
47 One Culiacán Forum	Sinaloa	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	0.9%
48 One Durango	Durango	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
49 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
50 One Monclova	Coahuila	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	0.5%
51 One Monterrey Aeropuerto ⁽¹⁾	Nuevo León	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
52 One Puebla FINSA	Puebla	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
53 One Querétaro Plaza Galerias	Querétaro	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
54 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
55 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.1%
56 One Perisur	Ciudad de México	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.1%
57 One Xalapa	Veracruz	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado	1.0%
58 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.1%
59 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.0%
60 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.1%
61 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.1%
62 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.0%
63 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado	1.1%
Sub Total		2,792				
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
64 Fiesta Americana Aguascalientes ⁽¹⁾	Aguascalientes	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1.5%
65 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1.8%
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1.3%
67 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1.4%
68 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	1.8%
69 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo	2.1%
70 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo	1.4%
71 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	72	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo	0.6%
72 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	153	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo	1.2%
73 Camino Real Puebla	Puebla	153	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo	1.2%
74 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo	1.8%
75 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	1.4%
76 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	1.5%
77 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo	1.3%
Sub Total		2,555				
Hoteles Estancia Prolongada - Administrados						
78 Camino Real Hotel & Suites Puebla	Puebla	121	Grupo Real Turismo	CR Hotel & Suites	Estancia Prolongada	1.0%
79 Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	Campeche	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada	1.0%
80 Fiesta Inn Lofts Monclova	Coahuila	37	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada	0.3%
81 Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe	Nuevo León	48	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada	0.4%
82 Fiesta Inn Lofts Querétaro	Querétaro	50	Grupo Posadas	Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada	0.4%
Sub Total		376				
Hoteles en Arrendamiento						
83 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	1.0%
84 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto	1.7%
85 Live Aqua Playa del Carmen	Quintana Roo	60	Grupo Posadas	Live Aqua Boutique	Servicio Completo	0.5%
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort	4.0%
Sub Total		907				
Total de Habitaciones en Operación al 31 de Diciembre de 2019		12,560				

⁽¹⁾Incluye componente comercial

En Azul: Hoteles No Estabilizados

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)

	<u>T1 2019</u>	<u>T2 2019</u>	<u>T3 2019</u>	<u>T4 2019</u>	<u>FY 2019</u>
Ingresos totales	1,041,943	1,125,532	1,073,663	1,130,832	4,371,969
Ingresos - Hoteles administrados	929,214	1,025,722	992,838	1,049,368	3,997,142
% de los ingresos totales	89.2%	91.1%	92.5%	92.8%	91.4%
Contribución hotelera	359,948	385,259	339,629	369,246	1,454,082
Margen	34.5%	34.2%	31.6%	32.7%	33.3%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	247,219	285,450	258,804	287,782	1,079,254
Margen	26.6%	27.8%	26.1%	27.4%	27.0%
Net Operating Income ("NOI")	343,418	368,873	323,670	351,834	1,387,796
Margen	33.0%	32.8%	30.1%	31.1%	31.7%
EBITDA Ajustado	284,456	310,074	265,634	296,275	1,156,440
Margen	27.3%	27.5%	24.7%	26.2%	26.5%
Utilidad neta integral consolidada	96,441	109,842	56,371	54,432	317,085
Margen	9.3%	9.8%	5.3%	4.8%	7.3%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	215,783	227,575	176,867	218,064	838,289
FFO / CBFI con derechos económicos	0.2746	0.2896	0.2251	0.2776	1.0670
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	166,122	178,346	134,908	158,511	637,887
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2114	0.2270	0.1717	0.2018	0.8119
Distribución	165,658	177,885	134,442	158,035	636,020
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.2108	0.2264	0.1711	0.2012	0.8095
Deuda Financiera	3,885,652	4,066,857	4,632,436	4,579,165	4,579,165
Deuda neta	3,231,248	3,369,073	3,637,471	3,673,278	3,673,278
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.9 x	3.0 x	3.2 x	3.2 x	3.2 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	22.3%	23.2%	25.9%	25.8%	25.8%

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

Resultados del cuarto trimestre de 2019

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,131 millones:

- Ps. \$829 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.3% de los ingresos).
- Ps. \$208 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.4% de los ingresos).
- Ps. \$79.5 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) cuatro hoteles⁷, de los cuales el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún represento Ps. \$51.8 millones y (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 7.0% de los ingresos.
- Ps. \$14.9 millones de otros ingresos. En conjunto estos ingresos representaron 1.3% de los ingresos.

Contra el cuarto trimestre del año 2018 los ingresos totales incrementaron un 5.2%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$762 millones:

- Ps. \$435 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (57.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$191 millones de gastos de habitaciones (25.1% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$135 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.7% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera es de Ps. \$369 millones, representando 32.7% de los ingresos totales y se divide de la siguiente manera entre los hoteles estabilizados, los hoteles en periodo de “ramp-up”, el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (“FACC”) y los hoteles en desarrollo:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>Estabilizados</u>	<u>Ramp-up</u>	<u>FACC</u>	<u>Desarrollo</u>	<u>Total</u>
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel	13,035,274	2,109,194	3,115,145	239,384	18,498,997
% del total	70.5%	11.4%	16.8%	1.3%	100.0%
Ingresos Totales	978,401	100,599	51,832	-	1,130,832
% de los ingresos totales	86.5%	8.9%	4.6%	n.a.	100.0%
Contribución Total	296,989	20,425	51,832	-	369,246
Margen	30.4%	20.3%	100.0%	n.a.	32.7%

El renglón “Propiedades, mobiliario y equipo de hotel” corresponde a valor del activo no depreciado, o valor razonable de los hoteles de FibraHotel, tal cual aparecen en el balance al 31 de diciembre de 2019.

⁷ Los hoteles arrendados y que se consideran Propiedades de Inversión para el trimestre son Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.



En total, Ps. \$288 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados (el margen fue de 27.4% contra 28.9% para el cuarto trimestre del año 2018 y Ps. \$81 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos con un margen del 100%).

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$187 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$114 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$37.9 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$15.5 millones;
- (iv) Gastos inmobiliarios de Ps. \$17.4 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 de Ps. \$2.1 millones (sin impacto en el flujo).

La utilidad de operación del periodo ascendió a Ps. \$182 millones, representando 16.1% de los ingresos totales.

Contra el cuarto trimestre de 2018, la utilidad de operación creció 38.2%.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2019, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$17.5 millones, ingresos no operativos por Ps. \$10.6 millones y un ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión por Ps. \$47.1 millones.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$128 millones.

Contra el cuarto trimestre del año 2018, la utilidad de operación ajustada decreció (46%).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,673 millones y una deuda total de Ps. \$4,579 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$103 millones. En conformidad con las normas IFRS, los intereses relativos a la deuda asociada con los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el cuarto trimestre de 2019, FibraHotel ha capitalizado Ps. \$11.7 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los desarrollos. Una vez que cada desarrollo sea abierto al público se dejarán de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasará por el estado de resultados de FibraHotel en conformidad con las normas IFRS.



Durante el cuarto trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$65.8 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T4 2018	T4 2019	Var.
Ingreso por Interés	16,551	20,282	23%
Gasto por Interés	(57,826)	(91,689)	59%
Otros Gastos Financieros	(5,215)	(1,389)	(73%)
Cargos Bancarios	-	(758)	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(10,499)	7,781	(174%)
	(56,989)	(65,772)	15%

La ganancia (pérdida) cambiaria se debe principalmente a la deuda en USD

Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2019, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps. \$54.4 millones.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO de Ps. \$159 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$57.6 millones, así como ajustes para partidas que no generaron efectivo por Ps. \$49.2 millones (ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión por \$47.1 millones y plan de incentivos a empleados con CBFIs por \$2.1 millones).

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2018	T4 2019	Variación
Utilidad (pérdida) neta consolidada	175,368	54,432	(69.0%)
(+) Depreciación	106,285	114,475	
(+) Partidas sin impacto en flujo de efectivo	(85,294)	49,158	
Flujo de Efectivo Operativo	196,359	218,064	11.1%
(-) CAPEX de Mantenimiento	(54,182)	(57,559)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	64,284	(1,994)	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	206,461	158,511	(23.2%)

*Los ajustes de resultados no operativos corresponden principalmente a las partidas extraordinarias relacionadas con los costos de transacción de las adquisiciones y desarrollos como impuestos, honorarios de notario y asesores, avalúos, entre otros.
Las partidas sin impacto en flujo de efectivo es el plan de compensación de empleados con CBFIs y el ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión.*

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2019:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$343 millones. Tomando en cuenta el flujo operativo relacionado con las actividades de inversión, tales como los gastos no operativos y el saldo neto del IVA



relacionado a adquisiciones y desarrollos, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$297 millones.

- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$184 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$65.7 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$139 millones) y iii) Ps. \$20.3 millones de intereses financieros.

Los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo corresponden principalmente a:

- Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto por Ps. \$48.9 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos y otros proyectos por Ps. \$16.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$202 millones, principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2019 por (Ps. \$134 millones).
 - El pago de intereses por (Ps. \$47 millones).
 - El pago de capital de deuda por Ps. (\$20 millones)
 - Otros por Ps. (\$0.8 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2019 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$906 millones contra Ps. \$995 millones al 30 de septiembre de 2019.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,579 millones. Al 30 de septiembre de 2019, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,632 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,673 millones. Al 30 de septiembre de 2019 la posición de deuda era de Ps. \$3,637 millones.
- Ps. \$373 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2019	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	905,887	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	292,588	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	92,069	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	521,230	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	813,818	



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

<i>\$ millones</i>	T4 2019	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	507.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct/nov-27
BBVA 1	269.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jun-20
BBVA 2*	245.3	USD	LIBOR 91d + 180bps	jun-22
Banorte 3	827.5	MXN	TIIE 91d + 130bps**	jun-28
FIHO 19***	2,477.2	MXN	8.83%	sep-29

Posición de deuda total 4,579.2

* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$18.8727

** En Junio de 2020 incrementa a 200bps y en Junio de 2024 a 250 bps

*** Representa la disminución en la deuda bursátil debido al neteo con los gastos de emisión

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (millones de pesos):

Años	Amortización	%
2020	170.6	3.7%
2021	146.8	3.2%
2022	545.5	11.9%
2023 y adelante	3,716.3	81.2%
Total	4,579.2	100.0%

Al 31 de diciembre de 2019 y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos de hasta cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA 1	TIIE 28d	MXN	507.0	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA 1	TIIE 28d	MXN	269.1	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	827.5	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA 2	TIIE 28d	MXN	252.9	Cap		8.0%	
Banorte 2**	TIIE 91d	MXN	969.6	Collar	7.3%	10.0%	
BBVA 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%	

* Se asigna cobertura de Banorte 1 a Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 100% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$827 millones

**Cobertura no relacionada a deuda actualmente



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$4,579 millones y con un total de activos de Ps. \$17,746 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.8%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAs indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

Al 31 de diciembre de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.7x. El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a i) servicio de la deuda (principal e intereses); ii) gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y iii) gastos de desarrollos no discrecionales. Los recursos disponibles corresponden a: i) efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido); ii) IVA por recuperar; iii) utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y iv) líneas de crédito disponibles. Las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$601 millones.
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$366 millones.
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$268 millones.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$779 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$30.0 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$967 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$373 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2019, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 10.7%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2019, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 591%.



Gastos de Capital

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación y constituida con base a un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. \$45.3 millones contra Ps. \$80.2 millones al 30 de septiembre de 2019.

Durante el cuarto trimestre de 2019, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$92.5 millones.
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con remodelación de áreas públicas (Ps. \$7.7 millones durante el cuarto trimestre de 2019).
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Americana Aguascalientes con remodelación de áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$7.6 millones, de los cuales Ps. \$7.2 millones se han invertido al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$1.9 millones durante el cuarto trimestre de 2019).
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Inn Villahermosa con remodelación de áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$9.0 millones, de los cuales Ps. \$7.9 millones se han invertido al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$2.2 millones durante el cuarto trimestre de 2019).
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Inn Torreón con remodelación de áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$9.2 millones, de los cuales Ps. \$8.7 millones se han invertido al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$1.5 millones durante el cuarto trimestre de 2019).

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

Al 31 de diciembre de 2019 FibraHotel tenía 785'720,574 CBFIs con derechos económicos. Al 19 de febrero de 2020, FibraHotel tiene 785'516,574 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs. Durante 2019 no se usó el programa, y en febrero de 2020 se recompraron 204,000 CBFIs bajo el programa. Los CBFIs recomprados por el programa son resguardados en tesorería del Fideicomiso y dejan de contar con derechos económicos (distribución) y corporativos (voto) a partir del momento de su compra y hasta su cancelación. A la fecha tenemos 8'937,372 CBFIs en tesorería recomprados, de los cuales 8'733,372 comprados en 2018 se encuentran en proceso de cancelación y 204,000 comprados en 2020 no han sido cancelados. Adicionalmente, durante los próximos meses estimamos poner en circulación 2'429,275 CBFIs del Plan de Incentivos de Largo Plazo a Empleados autorizado en la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017.



Distribución para el cuarto trimestre de 2019⁸

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 18 de febrero de 2020 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$158 millones. Esta distribución equivale a 20.12 centavos (Ps. \$0.2012) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2019. Estimamos que la distribución sea pagada el 13 de marzo de 2020.

El pago de la distribución se desglosa como sigue⁹:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	0.0587	46.1
Retorno de Capital	0.1425	112.0
Total	0.2012	158.0

Bajo la ley mexicana, FibraHotel tiene la obligación de pagar al menos el 95% del su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs.

Gobierno Corporativo

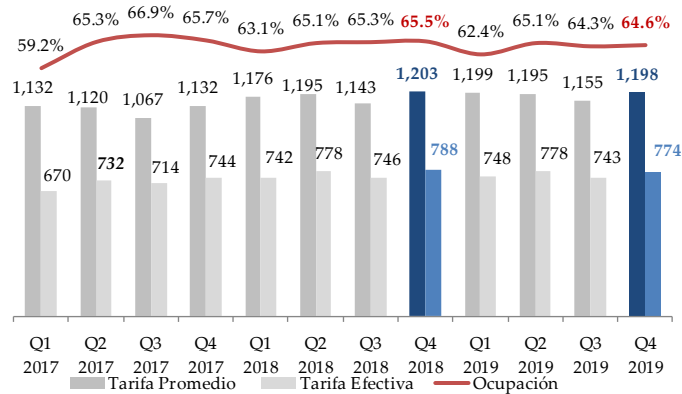
El 18 de febrero de 2020 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y de Comité Técnico de FibraHotel para la aprobación de los Estados Financieros y la distribución del cuarto trimestre de 2019, los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

⁸ Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.

⁹ El monto de la distribución por CBFI se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos (794'453,946 – 8'937,372 = 785'516,574). Si cambia el número de CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2017 al cuarto trimestre del año 2019 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 81 hoteles estabilizados del portafolio (excluyendo el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



No son totalmente comparables ya que se tienen hoteles distintos durante el periodo.

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (85 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el cuarto trimestre de 2019:

- Tasa de ocupación de 63.1%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,252
- Tarifa efectiva de Ps. \$790

Durante el cuarto trimestre del año el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún reporto lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 75.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,169
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,166

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el cuarto trimestre del año 2019:

- Portafolio Estabilizado 2019: incluye 81 hoteles estabilizados en operación al 31 de diciembre de 2019.

	Port. Estabilizado 2019 (81H)*			Port. Estabilizado 2019 (81H)*	
	T4 2019	T4 2018	T3 2019	2019 LTM	2018 LTM
Ocupación	64.6%	65.5%	64.3%	64.2%	64.8%
Tarifa Promedio	1,198	1,203	1,155	1,188	1,179
Tarifa Efectiva	774	788	743	763	764

*Excluye el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la tarifa efectiva entre el cuarto trimestre de 2018 y el cuarto trimestre de 2019 es de (1.8%) para el portafolio estabilizado en 2019 (81 hoteles).

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2018 y 2019 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (85H)**		
	4to trimestre 2018			4to trimestre 2019			4to trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	64.3%	\$ 936	\$ 602	65.8%	\$ 919	\$ 604	65.8%	\$ 919	\$ 604
Servicio Selecto	66.6%	\$ 1,130	\$ 753	64.3%	\$ 1,130	\$ 727	64.0%	\$ 1,139	\$ 729
Servicio Completo	64.5%	\$ 1,846	\$ 1,191	65.1%	\$ 1,842	\$ 1,199	58.3%	\$ 2,030	\$ 1,185
Estancia Prolongada	60.6%	\$ 1,024	\$ 620	55.1%	\$ 859	\$ 473	55.1%	\$ 859	\$ 473
Total	65.5%	\$ 1,203	\$ 788	64.6%	\$ 1,198	\$ 774	63.1%	\$ 1,252	\$ 790
<i>Contra año anterior</i>				<i>(88 pb)</i>	<i>(0.5%)</i>	<i>(1.8%)</i>			

* Son 81 hoteles estabilizados al 4to trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 85 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el cuarto trimestre de los años 2018 y 2019:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (85H)**		
	4to trimestre 2018			4to trimestre 2019			4to trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	69.6%	\$ 1,267	\$ 882	62.4%	\$ 1,312	\$ 819	59.8%	\$ 1,591	\$ 951
Noreste	70.4%	\$ 1,504	\$ 1,059	65.6%	\$ 1,488	\$ 977	67.8%	\$ 1,483	\$ 1,005
Noroeste	64.4%	\$ 1,075	\$ 692	66.2%	\$ 1,104	\$ 731	64.4%	\$ 1,099	\$ 708
Oeste	66.0%	\$ 1,219	\$ 805	67.4%	\$ 1,207	\$ 813	67.4%	\$ 1,207	\$ 813
Sur	60.3%	\$ 982	\$ 592	59.8%	\$ 966	\$ 578	59.8%	\$ 966	\$ 578
Zona Metropolitana	64.3%	\$ 1,228	\$ 790	68.9%	\$ 1,187	\$ 818	62.0%	\$ 1,253	\$ 777
Total	65.5%	\$ 1,203	\$ 788	64.6%	\$ 1,198	\$ 774	63.1%	\$ 1,252	\$ 790
<i>Contra año anterior</i>				<i>(88 pb)</i>	<i>(0.5%)</i>	<i>(1.8%)</i>			

* Son 81 hoteles estabilizados al 4to trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 85 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

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



La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el cuarto trimestre de los años 2018 y 2019:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	4to trimestre 2018			4to trimestre 2019			4to trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa	Tarifa	Occup.	Tarifa	Tarifa	Occup.	Tarifa	Tarifa
		promedio	efectiva		promedio	efectiva		promedio	efectiva
	T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I	
FACC*	71.8%	\$ 4,373	\$ 3,142	75.9%	\$ 4,169	\$ 3,166	409 pb	(4.7%)	0.8%

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (86 hoteles) al 31 de diciembre de 2019 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				REGION				
	Hoteles		Cuartos		Hoteles		Cuartos		
	#	%	#	%	#	%	#	%	
Servicio Limitado	22	25.6%	2,792	22.2%	Bajo	13	15.1%	1,883	15.0%
Servicio Selecto	43	50.0%	6,270	49.9%	Noreste	15	17.4%	1,949	15.5%
Servicio Completo	15	17.4%	2,615	20.8%	Noroeste	16	18.6%	2,333	18.6%
Resort	1	1.2%	507	4.0%	Oeste	7	8.1%	1,107	8.8%
Estancia Prolongada	5	5.8%	376	3.0%	Sur	20	23.3%	2,992	23.8%
TOTAL	86	100.0%	12,560	100.0%	CDMX	15	17.4%	2,296	18.3%
					TOTAL	86	100.0%	12,560	100.0%

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2019	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,025,190	624,284	60.9%	\$ 761	\$ 1,218	\$ 742
Trimestre 2	1,036,581	664,085	64.1%	\$ 820	\$ 1,234	\$ 791
Trimestre 3	1,047,943	662,365	63.2%	\$ 795	\$ 1,199	\$ 758
Trimestre 4	1,059,340	665,557	62.8%	\$ 829	\$ 1,245	\$ 782
Total	4,169,054	2,616,291	62.8%	\$ 3,204	\$ 1,224	\$ 768



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: hoteles y cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS		Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo													
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	% de cuartos		
1	* Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2	* Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017							129	129	129	129	129	129	129	1.0%
3	* Fiesta Inn Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	1.1%
4	* Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.3%
5	* Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014		123	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	1.1%
6	* Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	1.2%
7	* Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
8	* Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
9	* Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.1%
10	* Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.1%
11	* Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
12	* Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
13	* Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
14	* Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.2%
15	* Fiesta Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
16	* Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016						125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
17	* Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
18	* Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	1.3%
19	* Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016						177	177	177	177	177	177	177	177	1.4%
20	* Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
21	* Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
22	* Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
23	* Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	1.0%
24	* Fiesta Inn Puebla Finsa	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
25	* Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	144	144	144	144	144	1.1%
26	* Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
27	* Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
28	* Fiesta Inn San Luis Potosi Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
29	* Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
30	* Fiesta Inn Tlalnepantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	1.0%
31	* Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
32	* Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.1%
33	* Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015						159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
34	* Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
35	* Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
36	* Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	1.1%
37	* Gamma Guadalajara Centro	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
38	* Gamma León (Fusion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39	* Gamma Tijuana (Lautana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
40	* Courtyard Vallejo	01/03/2017							125	125	125	125	125	125	125	1.0%
41	* Courtyard Toreo	01/02/2017								146	146	146	146	146	146	1.2%
Subtotal			1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,784	5,930	5,930	5,930	5,930	5,930	5,930	5,930	47.2%
SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS																
42	* One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
43	* One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
44	* One Coatzacoalcos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
45	* One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
46	* One Cuautitlan	17/11/2016						156	156	156	156	156	156	156	156	1.2%
47	* One Durango	29/02/2016						126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
48	* One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
49	* One Guadalajara Tapatío	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
50	* One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
51	* One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	0.5%
52	* One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
53	* One Puebla Finsa	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
54	* One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
55	* One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
56	* One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
57	* One Perisur	16/07/2015						144	144	144	144	144	144	144	144	1.1%
58	* Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016						134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
59	* Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
60	* Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016						134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
61	* Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
62	* Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017							121	121	121	121	121	121	121	1.0%
63	* Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	1.1%
Subtotal			749	1,259	1,704	2,121	2,671	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	22.2%

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: hoteles y cuartos (cont'd)

SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos			
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019		T4 2019		
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.5%
65 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	220	220	220	220	1.8%
66 * Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017						168	168	168	168	168	168	168	168	1.3%
67 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178	178	178	178	178	178	1.4%
68 * Fiesta Americana México Satélite	24/09/2018							223	223	223	223	223	223	223	1.8%
69 * Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	18/11/2019													260	2.1%
70 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	180	180	180	180	1.4%
71 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	72	72	72	72	72	72	72	0.6%
72 * Live Aqua San Miguel de Allende	11/09/2018							153	153	153	153	153	153	153	1.2%
73 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.2%
74 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	1.8%
75 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
76 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	188	188	188	188	1.5%
77 * AC by Marriott Veracruz	13/11/2017							164	164	164	164	164	164	164	1.3%
Subtotal		153	153	574	574	1,589	1,921	2,295	2,295	2,295	2,295	2,295	2,295	2,555	20.3%
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS															
78 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
79 * Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
80 * Fiesta Inn Lofts Monclova	01/11/2014			37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	0.3%
81 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48	48	48	48	48	48	48	48	0.4%
82 * Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0.4%
Subtotal		-	-	208	328	376	376	376	376	376	376	376	376	376	3.0%
HOTELES EN ARRENDAMIENTO															
83 * Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
84 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.7%
85 * Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/2018							507	507	507	507	507	507	507	4.0%
86 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	0.5%
Subtotal		340	340	400	400	400	400	907	907	907	907	907	907	907	7.2%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	11,273	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	12,560	100.0%
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	81	85	85	85	85	85	85	86	
DESARROLLO															
APERTURA															
Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	1,346	543								
DESARROLLO TOTAL		489	899	1,883	2,197	1,346	543	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL		2,956	6,446	9,539	10,704	11,768	11,816	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	12,560	
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	85	85	85	85	85	85	86	
Número de hoteles /cuartos al final del periodo															

* 2019 Portafolio Estabilizado (81 hoteles en operación - estabilizados)



BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(cifras en miles de pesos)

Activos	31/12/2019	31/12/2018
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	905,887	481,404
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	271,761	281,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	16,583	43,988
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	30,085	3,393
Total del activo circulante	1,224,316	810,703
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,305,850	11,819,715
Propiedades de Inversion*	3,965,509	3,948,227
Propiedades en desarrollo	239,384	423,299
Instrumentos derivados	908	99,969
Depositos en garantía	4,953	3,579
Impuestos a la utilidad diferidos	5,480	2,981
Total del activo no circulante	16,522,084	16,297,770
Total del Activo	17,746,400	17,108,473
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	170,561	413,525
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	451,261	487,612
Impuestos por pagar	23,101	12,504
Otros	61,493	3,363
Total del pasivo circulante	706,415	917,005
Deuda bancaria a largo plazo	1,931,361	3,102,409
Deuda bursatil a largo plazo	2,477,244	-
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,113,532	12,140,722
Resultados acumulados	1,517,849	948,338
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,631,381	13,089,059
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,746,400	17,108,473

*Corresponde a los hoteles FA Condesa Cancún, Live Aqua Playa del Carmen, FI Perisur y FI Cuautitlán.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 comparado con el cuarto trimestre del año 2018 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 comparado con año anterior.

(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2019</u>	<u>T4 2018</u>	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Ingresos:				
Arrendamiento de habitaciones	828,900	806,745	3,203,541	3,039,513
Alimentos y bebidas	207,592	189,007	755,842	689,369
Arrendamiento	79,463	70,464	372,466	350,443
Otros ingresos	14,877	9,081	40,120	27,926
Ingresos totales	1,130,832	1,075,297	4,371,969	4,107,252
Gastos y costos generales:				
Gastos de habitaciones	191,229	174,885	708,819	629,464
Costos y gastos de alimentos y bebidas	135,058	116,663	499,377	429,008
Costos y gastos administrativos	435,299	422,472	1,709,692	1,605,670
Total costos y gastos generales	761,586	714,020	2,917,888	2,664,142
Contribución hotelera	369,246	361,277	1,454,082	1,443,110
Gastos inmobiliarios	17,411	14,526	66,286	59,698
Comisión de Asesoría	37,949	37,619	151,862	150,927
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	16,612	8,306	16,612
Gastos administrativos de FibraHotel	15,534	12,776	71,188	60,522
Depreciación	114,475	106,285	465,817	419,037
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	41,890	-	41,890
Utilidad de operación	181,801	131,570	690,623	694,425
Gastos extraordinarios, neto	17,543	38,647	37,056	71,619
Utilidad de operación ajustada	164,258	92,923	653,567	622,806
Ingresos no operativos	10,596	109	11,330	1,901
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	(47,081)	143,795	(47,081)	143,795
Resultado integral de financiamiento	(65,772)	(56,989)	(292,270)	(151,510)
Utilidad antes de impuestos	62,001	179,837	325,545	616,992
Impuestos	7,569	4,470	8,460	2,282
Utilidad neta integral consolidada	54,432	175,368	317,085	614,710

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO


Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 comparado con el cuarto trimestre del año 2018 y del 1 de enero al 31 de diciembre 2019 comparado con año anterior.

(cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2019</u>	<u>T4 2018</u>	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada	54,432	175,368	317,085	614,710
Ajustes para partidas que no generaron efectivo				
Impuestos	7,569	4,470	8,460	2,282
Costo por venta de activo fijo	0	35	901	35
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	0	41,890	0	41,890
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	47,081	(143,795)	47,081	(143,795)
Depreciación	114,475	106,264	465,455	419,016
(Ingresos)/Gastos por intereses	61,660	58,625	292,057	147,646
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	16,612	8,306	16,612
Total	<u>287,293</u>	<u>259,468</u>	<u>1,139,346</u>	<u>1,098,396</u>
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	32,151	15,746	10,157	53,120
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0	(0)	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(27,402)	18,112	(35,836)	25,032
Pagos anticipados	56,149	(6,153)	4,648	(44,755)
Otros activos	(487)	(6)	(1,374)	(483)
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(40,352)	(53,790)	(35,284)	56,701
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0	0
Impuestos por pagar	(9,852)	12,986	8,783	11,119
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>297,499</u>	<u>246,363</u>	<u>1,090,440</u>	<u>1,199,130</u>
Actividades de inversión:				
Adquisición de negocios	0	0	0	(0)
Portafolio de desarrollo	(65,675)	(139,362)	(445,248)	(878,023)
Adquisición de otros activos	(111,269)	(49,691)	(288,139)	(260,475)
Propiedades de Inversión	(27,740)	(15,318)	(62,895)	(3,033,837)
Venta de activos	0	0	0	0
Intereses cobrados	20,282	16,551	71,562	110,031
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(184,403)</u>	<u>(187,820)</u>	<u>(724,720)</u>	<u>(4,062,305)</u>
Actividades de Financiamiento				
Distribución a tenedores	(46,965)	(167,185)	(596,532)	(876,216)
Prestamos Obtenidos	(0)	110,000	3,423,862	453,400
Prestamos Pagados	(20,009)	(41,395)	(2,331,289)	(115,508)
Intereses pagados y gastos financieros	(134,442)	(131,466)	(428,064)	(388,009)
Emisión de CBFIs	0	0	0	0
Recompra de CBFIs	0	(201,184)	0	(439,046)
Gastos de Emisión	0	0	0	17
Otros	(758)	(707)	(9,213)	(18,040)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(202,175)</u>	<u>(431,938)</u>	<u>58,763</u>	<u>(1,383,403)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(89,078)</u>	<u>(373,395)</u>	<u>424,483</u>	<u>(4,246,578)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	994,965	854,799	481,404	4,727,981
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>905,887</u>	<u>481,404</u>	<u>905,887</u>	<u>481,404</u>

Invitación a la llamada de resultados del 4to trimestre de 2019:

4T19



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2019

México D.F. el **21 de enero de 2020** – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y mas grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del **cuarto trimestre de 2019**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T19 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 febrero de 2020 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 febrero de 2020 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#: 13698336

Para mayor información, comuníquese con:

Relaciones 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 FibráHotel

FibráHotel 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 en efectivo estables 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@fibráhotel.com