



FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2020.

México D.F. al 22 de abril de 2020 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2020. 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 1er trimestre de 2020

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2020 con **86 hoteles y 12,558 cuartos**.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (85 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,252**, la tasa de ocupación fue **49.7%** (contra 60.9% en el primer trimestre de 2019, o un decremento de 1120 puntos básicos) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$622**. Esta tarifa efectiva representa un decremento de **(16.8%)** contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2019 de **Ps. \$747**. En el primer trimestre de 2019 el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 84 hoteles¹.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,026**, una tasa de ocupación de **71.1%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,573**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$60.6 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron de **Ps. \$949 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$293 millones** con un margen de **30.9%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁴ del trimestre fue de **Ps. \$97 millones**.
- Al 31 de marzo de 2020, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$970 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,996 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,025 millones**. En el trimestre FibraHotel dispuso de dos líneas de crédito por un total de **Ps. \$366 millones**.
- Al 31 de marzo de 2020, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,410 millones**.
- El 23 de marzo FibraHotel informó que derivado de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el equipo ejecutivo decidió tomar medidas preventivas para evitar la transmisión del COVID-19 y medidas para intentar reducir el impacto adverso que pudiera tener el negocio del Fideicomiso debido a la baja en la demanda hotelera. Posteriormente, en atención a la declaratoria de contingencia de salud emitida por las autoridades federales y

¹ El hotel Fiesta Americana México Viaducto abrió en noviembre de 2019.

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.



locales, fue necesario llevar a cabo cierres temporales de la mayoría de los hoteles. Al 31 de marzo de 2020 teníamos 41 hoteles y 5,373 cuartos cerrados temporalmente y al 22 de abril de 2020 tenemos 84 hoteles y 12,281 cuartos cerrados temporalmente. Asimismo, se notificó que en el análisis de las declaraciones sobre condiciones futuras se deben considerar los riesgos asociados con el COVID-19 y el impacto que los mismos podrán tener sobre la condición financiera, los arrendatarios, el negocio, y los resultados de operación del Fideicomiso.

- El Comité Técnico de FibraHotel aprobó un cambio en la política de distribución para darle flexibilidad financiera y liquidez a FibraHotel. El Comité Técnico determinó que no habrá distribución durante el primer trimestre de 2020 y que definirá el monto a ser pagado como distribución cada trimestre y siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta.

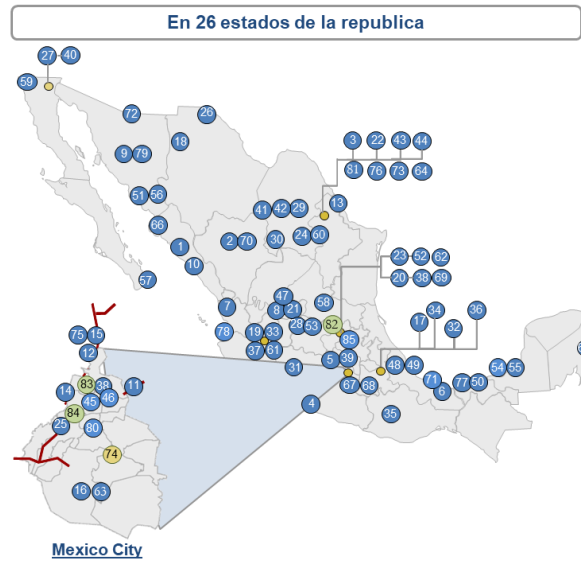
“La pandemia del COVID-19 ha creado momentos excepcionalmente difíciles para la industria hotelera a nivel mundial y nuestra prioridad principal es la salud y el bienestar de nuestros colaboradores y huéspedes. Ante la crisis hemos reaccionado rápido y firmemente tomando medidas difíciles incluyendo el cierre temporal de la mayoría de los hoteles de nuestro portafolio. Desde mediados de marzo nuestro portafolio tuvo una fuerte caída en la demanda hotelera y el RevPAR se redujo 45% en marzo contra el año anterior. Este impacto continuará en el segundo trimestre del año y estimamos que los hoteles se mantengan cerrados durante el periodo de Sana Distancia. FibraHotel tiene una posición de liquidez sólida con casi Ps. \$1,000 millones en caja y tan solo Ps. \$31 millones de amortizaciones de capital en lo que queda de 2020. Adicionalmente, hemos tomado medidas para mantener la liquidez incluyendo entre otras, la reducción de todos los gastos no esenciales, eliminar la distribución del primer trimestre y diferir el pago de la comisión de asesoría. Aun cuando esta crisis ha sido única y ha impactado todos nuestros hoteles, FibraHotel fue intencionalmente estructurado para superar momentos complejos y tengo una alta convicción de nuestro portafolio de hoteles y de la capacidad de nuestro equipo para afrontar y superar el desafío actual. Estoy increíblemente orgulloso y agradecido de los esfuerzos de nuestros colaboradores y el compromiso de nuestros socios estratégicos como operadores y bancos que siempre han apoyado a FibraHotel.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.



Portafolio de FibraHotel al 22 de Abril de 2019

Portafolio de FibraHotel		
Hotel	# cuartos	
1	Fiesta Inn Culiacán	145
2	Fiesta Inn Durango	138
3	One Monterrey	126
4	One Acapulco	126
5	One Toluca	126
6	One Coatzacoalcas	126
7	Fiesta Inn Tepic	139
8	One Aguascalientes	126
9	Fiesta Inn Hermosillo	155
10	One Cuicacán	119
11	Fiesta Inn Ecatepec	143
12	Fiesta Inn Perinorte	127
13	Fiesta Inn Nuevo Laredo	120
14	Fiesta Inn Naucalpan	119
15	Fiesta Inn Cuautitlán	128
16	Fiesta Inn Perisur	212
17	Camino Real Puebla	153
18	Fiesta Inn Chihuahua	152
19	Fiesta Inn Guadalajara	158
20	One Querétaro	126
21	Fiesta Inn Aguascalientes	125
22	Fiesta Inn Monterrey Aeropuerto	161
23	Fiesta Inn Querétaro	175
24	Fiesta Inn Saltillo	149
25	One Patriotismo	132
26	Fiesta Inn Cd. Juárez	166
27	Fiesta Inn Mexicali	150
28	Fiesta Inn León	160
29	Fiesta Inn Monclova	121
30	Fiesta Inn Torreón	146
31	Fiesta Inn Morelia	155
32	Camino Real Suites Puebla	121
33	One Tapatio	126
34	Fiesta Inn Puebla Finis	123
35	Fiesta Inn Oaxaca	145
36	One Puebla Finis	126
37	Gamma Guadalajara	197
38	Fiesta Inn Tlalnequiltla	131
39	Fiesta Inn Toluca Toluca	144
40	Real Inn Mexicali	158
41	Fiesta Inn Lofts Monclova	37
42	One Monclova	66

Total
86 hoteles
12,558 cuartos



Portafolio de FibraHotel		
Hotel	# cuartos	
43	Grand Fiesta Americana Monterrey	190
44	Live Aqua Monterrey	70
45	Courtyard by Marriott Vallejo	125
46	Fairfield Inn by Marriott Vallejo	121
47	Fiesta Americana Aguascalientes	192
48	Fiesta Inn Xalapa	119
49	One Xalapa	126
50	Fairfield Inn Villahermosa	134
51	Fiesta Inn Cd. Obregon	141
52	Fiesta Inn Lofts Querétaro	50
53	Gamma León	159
54	Fiesta Inn Cd. Del Carmen	133
55	Fiesta Inn Lofts Cd. Del Carmen	120
56	Gamma Valle Grande	135
57	Fairfield Inn Los Cabos	128
58	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	140
59	Gamma Tijuana	140
60	Fairfield Inn Saltillo	139
61	AC Torre Americas Guadalajara	188
62	AC Antea Querétaro	175
63	One Perisur	144
64	Sheraton Ambassador Monterrey	229
65	Live Aqua Boutique Playa del Carmen	60
66	Fiesta Inn Los Mochis	125
67	Fiesta Inn Cuernavaca	155
68	One Cuernavaca	125
69	Fairfield Inn & Suites Juriquilla	134
70	One Durango	126
71	AC by Marriott Veracruz	164
72	Fairfield Inn & Suites Nogales	134
73	Fiesta Inn Lofts Monterrey	49
74	Fiesta Americana Viaducto	260
75	One Cuautitlán	156
76	Fiesta Americana Pabellón M	178
77	Fiesta Inn Villahermosa	159
78	Fiesta Inn Puerto Vallarta	144
79	Fiesta Americana Hermosillo	220
80	Fiesta Inn Buenavista	129
81	Fiesta Inn Monterrey Valle	177
82	Live Aqua San Miguel de Allende	153
83	Fiesta Americana México Satélite	223
84	Courtyard Toluca	146
85	Fiesta Americana Hacienda Galindo	168
86	Fiesta Americana Condesa Cancún	507

3
Operadores

13
Marcas

5
Segmentos

Servicio Limitado
 Servicio Selecto
 Estancias Prolongadas
 Servicio Completo
 Resorts

Nota: Sombreadas en verde: propiedades no estabilizadas.

Información posterior al cierre del trimestre:

El 8 de abril de 2020, FibraHotel informó sobre medidas adicionales ante el COVID-19

FibraHotel informa al público inversionista que ante las medidas recientemente adoptadas por las autoridades federales y locales mexicanas derivado de la pandemia declarada por la OMS (Organización Mundial de la Salud), continuamos tomando medidas para evitar la propagación del COVID-19 en el país. De conformidad con las recomendaciones y disposiciones federales y locales que limitan la posibilidad de recibir reservaciones nuevas en hoteles y reprogramar las que ya tengan, así como limitar la ocupación en los hoteles durante el periodo de la política de “Sana Distancia” (definido en el “Protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encuentran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID-19”), FibraHotel en conjunto con sus socios operadores han determinado incrementar el número de hoteles sujeto a cierre temporal a 81 hoteles con un total de 11,873 cuartos y estimamos que los cinco hoteles restantes serán cerrados una vez que salgan los huéspedes presentes. Los hoteles temporalmente cerrados estarán listos para ser abiertos en cuestión de días y cumpliendo con los requisitos más estrictos de salud y seguridad a partir de que las autoridades y la demanda hotelera lo permitan.



Diferimiento del pago de la Comisión de Asesoría para conservar liquidez

Buscando conservar liquidez, el Comité de Practicas autorizo a FibraHotel que solicite al Asesor que se posponga el pago de la Comisión de Asesoría del primer trimestre de 2020. El Asesor acepto la propuesta de diferimiento por lo que la comisión por asesoría estará provisionada en los estados financieros y se creó una cuenta por cobrar en favor del Asesor. Esta transacción no tiene impacto en flujo de FibraHotel por lo que nos ayuda a conservar liquidez en el corto plazo.

FibraHotel modifico algunos términos de las líneas de crédito con BBVA

FibraHotel y BBVA acordaron un periodo de gracia para el pago de capital e intereses durante el periodo de abril a septiembre de 2020. El pago de capital por Ps. \$78 millones del periodo se amortizarán al final de la vida del crédito, mientras que el pago de intereses de aproximadamente Ps. \$41 millones se aplazará durante 6 meses.

Calificación de Fitch Ratings

El 6 de abril de 2020, Fitch Ratings disminuyo la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" desde 'AA(mex)' a 'AA-(mex)' y que la perspectiva se revisó de Estable a Negativa.

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 22 de abril de 2020 FibraHotel tenía 783,456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs durante 2019-2020. Durante el primer trimestre de 2020 se recompraron 2,264,116 CBFIs que están 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.



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2020

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Fiesta Inn Buenavista (3)	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez (3)	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua (3)	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec (3)	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo (3)	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León (3)	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2) (3)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2) (3)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle (3)	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan (3)	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo (4)	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1) (3)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente (3)	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Tlalnepantla (3)	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Toluca Toluca	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Fiesta Inn Villahermosa (4)	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Fiesta Inn Xalapa (3)	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Real Inn Mexicali (1) (3)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
41	Gamma Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
42	Gamma Guadalajara Centro (1) (3)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43	Gamma León (3)	Guanajuato	Bajío	159	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
44	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
45	Courtyard Tere (3)	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
46	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total				6,313			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados al 31 de marzo de 2020 (cerrados en total, 41 hoteles y 5,371 cuartos)

(4) Hoteles abiertos al 22 de abril de 2020 (cerrados en total, 84 hoteles y 12,279 cuartos)



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2020 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
47 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Aguascalientes Sur (1) (3)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Coatzacoalcos Forum (3)	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Cuautitlan (1) (3)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Cuernavaca (3)	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Culiacán Forum (3)	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Durango (3)	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Monclova (3)	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Puebla FINSA (3)	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Querétaro Plaza Galerías (3)	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Toluca Aeropuerto (3)	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Ciudad de México Patriotismo (3)	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Perisur (3)	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Xalapa (3)	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Juriquilla (3)	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Nogales (3)	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Vallejo (3)	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
68 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>						
69 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Fiesta Americana Hacienda Galindo (3)	Querétaro	Bajío	168	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	178	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
74 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
75 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle (3)	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
76 Live Aqua Monterrey Valle (3)	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
77 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	153	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
79 Camino Real Puebla Hotel & Suites	Puebla	Sur	274	Grupo Real Turismo	Camino Real	Servicio Completo
80 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
81 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
82 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
83 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
Sub Total			2,674			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>						
84 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
85 Live Aqua Playa del Carmen (3)	Quintana Roo	Sur	60	Grupo Posadas	Live Aqua Boutique	Servicio Completo
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			779			
Total de Habitaciones en Operación al 31 de Marzo de 2020			12,558			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados al 31 de marzo de 2020 (cerrados en total, 41 hoteles y 5,371 cuartos)

(4) Hoteles abiertos al 22 de abril de 2020 (cerrados en total, 84 hoteles y 12,279 cuartos)

Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁵:

	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T1 2020 LTM
<i>(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)</i>					
Ingresos totales	1,125,532	1,073,663	1,130,832	948,813	4,278,840
Ingresos - Hoteles administrados	1,025,722	992,838	1,049,368	847,068	3,914,996
% de los ingresos totales	91.1%	92.5%	92.8%	89.3%	91.5%
Contribución hotelera	385,259	339,629	369,246	292,823	1,386,957
Margen	34.2%	31.6%	32.7%	30.9%	32.4%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	285,450	258,804	287,782	191,077	1,023,113
Margen	27.8%	26.1%	27.4%	22.6%	26.1%
Net Operating Income ("NOI")	368,873	323,670	351,834	276,953	1,321,331
Margen	32.8%	30.1%	31.1%	29.2%	30.9%
EBITDA Ajustado	310,074	265,634	296,275	220,916	1,092,900
Margen	27.5%	24.7%	26.2%	23.3%	25.5%
Utilidad neta integral consolidada	109,842	56,371	54,432	(53,319)	167,326
Margen	9.8%	5.3%	4.8%	(5.6%)	3.9%
Flujo de efectivo operativo ("FFO")	227,575	176,867	218,064	77,691	700,198
FFO / CBFi con derechos económicos	0.2896	0.2251	0.2776	0.0992	0.8915
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	178,346	134,908	158,511	97,243	569,008
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2270	0.1717	0.2018	0.1241	0.7246
Distribución	177,885	134,442	158,035	-	470,362
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.2264	0.1711	0.2012	-	0.5987
Deuda Financiera	4,066,857	4,632,436	4,579,165	4,995,845	4,995,845
Deuda neta	3,369,073	3,637,471	3,673,278	4,025,444	4,025,444
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.0 x	3.2 x	3.2 x	3.7 x	3.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	23.2%	25.9%	25.8%	28.0%	28.0%

⁵ 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 primer trimestre de 2020

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$949 millones:

- Ps. \$663 millones de ingresos por renta de habitaciones (69.9% de los ingresos).
- Ps. \$161 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.0% de los ingresos).
- Ps. \$101 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) tres hoteles⁶, de los cuales el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún represento Ps. \$60.6 millones y (ii) locales comerciales. En conjunto estos ingresos representaron el 10.7% de los ingresos.
- Ps. \$22.9 millones de otros ingresos. En conjunto estos ingresos representaron 2.4% de los ingresos.

Contra el primer trimestre del año 2019 los ingresos totales decrecieron un (8.9%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$656 millones:

- Ps. \$372 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (56.7% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$166 millones de gastos de habitaciones (25.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$119 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (18.1% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$293 millones, representando 30.9% de los ingresos totales. En total, Ps. \$191 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados (el margen fue de 22.6% contra 26.6% para el primer trimestre del año 2019 y Ps. \$101 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. \$201 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$128.9 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$37.9 millones (pago diferido);
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$16.0 millones;
- (iv) Gastos inmobiliarios de Ps. \$15.9 millones;

⁶ Los hoteles arrendados y que se consideran Propiedades de Inversión para el trimestre son Fiesta Inn Perisur, Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.



- (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 fue de Ps. \$92 millones, representando 9.7% de los ingresos totales.

Contra el primer trimestre de 2019, la utilidad de operación disminuyó (45.0%).

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2020, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$5.3 millones.

La utilidad de operación ajustada fue de Ps. \$87 millones.

Contra el primer trimestre del año 2019, la utilidad de operación ajustada decreció (46.9%).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,025 millones y una deuda total de Ps. \$4,996 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$100 millones (no se capitalizaron intereses al no tener desarrollos en proceso).

Durante el primer trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$140 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T1 2019	T1 2020	Var.
Ingreso por Interés	16,377	15,946	(3%)
Gasto por Interés	(86,364)	(100,040)	16%
Cargos Bancarios	(2,487)	(3,941)	58%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	2,762	(51,861)	(1978%)
	(69,712)	(139,897)	101%

Al 31 de marzo de 2020 la deuda de USD 13 millones tenía un valor contable de Ps. \$316 millones (tipo de cambio de \$24.28 por USD) contra Ps. \$245 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.87 por USD). La depreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una pérdida cambiaria de Ps. \$70.4 millones. Por otro lado, la posición de efectivo en USD generó una utilidad cambiaria de Ps. \$18.5 millones durante el trimestre.

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2020, la utilidad neta consolidada fue de Ps. (\$53.3) millones.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado AFFO de Ps. \$97.2 millones, lo cual incluye una reserva para inversiones en capital de los hoteles en operación que representó Ps. \$49.3 millones, así como ajustes para partidas que no generaron efectivo (principalmente la pérdida cambiaria respecto a la deuda en dólares, la cual no tiene impacto en el flujo).

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2019</u>	<u>T1 2020</u>	<u>Variación</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	96,441	(53,319)	(155.3%)
(+) Depreciación	117,266	128,934	
(+) Partidas sin impacto en flujo de efectivo	2,076	2,076	
Flujo de Efectivo Operativo	215,783	77,691	(64.0%)
(-) CAPEX de Mantenimiento	(52,972)	(49,252)	
(+) Ajustes de resultados no operativos	3,312	68,804	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	166,122	97,243	(41.5%)

*Los ajustes de resultados no operativos corresponden principalmente al resultado cambiario de la reevaluación de la deuda en USD
Las partidas sin impacto en flujo de efectivo es el plan de compensación de empleados con CBFIs.*

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2020:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$178 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. \$207 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$155 millones), principalmente debido a i) el cierre de la adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo (Ps. \$107 millones) ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$37.7 millones), iii) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$24.8 millones), principalmente en el hotel Fiesta Americana Viaducto, el cual abrió a finales del año 2019, y iv) Ps. \$16 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$12.6 millones, principalmente relacionado con:
 - La disposición del crédito con Sabadell por Ps. \$200 millones.
 - La disposición del crédito con Banorte por Ps. \$166 millones.
 - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2019 por (Ps. \$158 millones).
 - El pago de intereses por (Ps. \$155 millones), incluyendo el primer pago de intereses semestrales del bono FIHO19 por (Ps. \$112 millones).
 - El pago de capital de deuda por (Ps. \$20.3 millones).
 - La recompra de CBFIs por (Ps. \$18.1 millones).
 - Otros por (Ps. \$1.6 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2020 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$970 millones contra Ps. \$905 millones al 31 de diciembre de 2019.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,996 millones. Al 31 de diciembre de 2019, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,579 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,025 millones. Al 31 de diciembre de 2019 la posición de deuda era de Ps. \$3,637 millones.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2020	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	970,401	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	281,315	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	62,121	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	626,965	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	908,280	

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

<i>\$ millones</i>	T1 2020	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	493.7	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct/nov-27
BBVA 1	262.2	MXN	TIIE 28d + 150bps	nov-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jun-20
BBVA 2*	315.7	USD	LIBOR 91d + 180bps	jun-22
Sabadell	200.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	jun-21
Banorte 3	993.5	MXN	TIIE 91d + 130bps**	jun-28
FIHO 19**	2,477.8	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,995.8			

* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$24.2853
 ** 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	107.2	2.1%
2021	375.4	7.5%
2022	353.9	7.1%
2023 y adelante	4,159.3	83.3%
Total	4,995.8	100.0%

Considerando el periodo de gracia para el pago de capital sobre las líneas de crédito con BBVA acordadas después del cierre del trimestre, las amortizaciones del año 2020 disminuirían a Ps. \$31 millones.



Al 31 de marzo de 2020 y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIEE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos de hasta 2021, 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	TIEE 28d	MXN	493.7	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA 1	TIEE 28d	MXN	262.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIEE 91d	MXN	821.4	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA 2	TIEE 28d	MXN	252.9	Cap		8.0%	
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 83% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$827 millones*

El 13 de Marzo de 2020, FibraHotel deshizo la cobertura de Banorte 2 por un monto de Ps. \$17 millones



Regulación aplicable a las FIBRAs

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,996 millones y con un total de activos de Ps. \$17,863 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 28.0%. 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 marzo de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.57x. 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. \$723 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$103 millones.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$970 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$17.0 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$311 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de marzo de 2020, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 12.6%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2020, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 560%.



Gastos de Capital

Al 31 de marzo de 2020, 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 en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. \$62.1 millones contra Ps. \$45.2 millones al 31 de diciembre de 2019.

Durante el primer trimestre de 2020, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$37.7 millones.
- Gastos de remodelación en el hotel One Patriotismo con remodelación de habitaciones. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$11.6 millones, de los cuales Ps. \$9.6 millones se han invertido al 31 de marzo de 2020.
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Inn Oaxaca con remodelación de áreas públicas y habitaciones. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$23.0 millones, de los cuales Ps. \$12.3 millones se han invertido al 31 de marzo de 2020.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

El 9 de marzo de 2020, FibraHotel anunció la cancelación de 8'733,372 CBFIs adquiridos por su fondo de recompra durante el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2019.

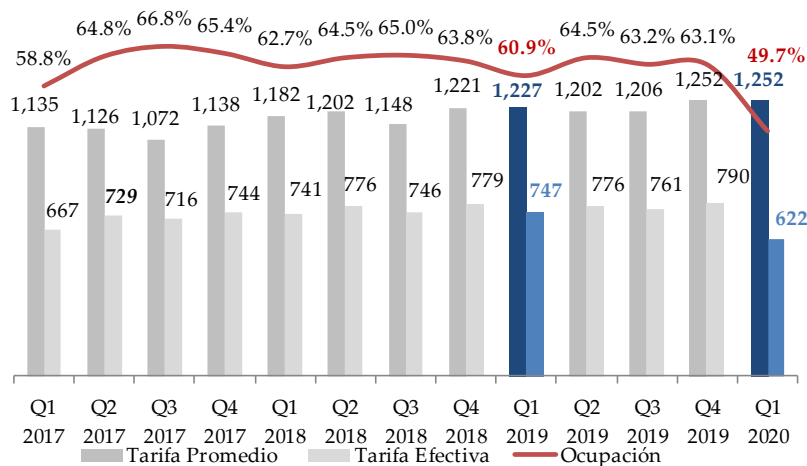
A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 783'456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs. Durante el primer trimestre de 2020 se recompraron 2'264,116 CBFIs bajo el programa que se encuentran en tesorería.

Gobierno Corporativo

El 21 de abril se tuvo una sesión del Comité de Auditoría, Comité de Practicas y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2020 y los Estados Financieros Auditados 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.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2017 al primer trimestre del año 2020 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 85 hoteles 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 primer trimestre de 2020:

- Tasa de ocupación de 49.7%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,252
- Tarifa efectiva de Ps. \$622

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

- Tasa de ocupación de 71.1%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,026
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,573

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2020:

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T1 2020	T1 2019	T4 2019		T1 2020 LTM	T1 2019 LTM
Ocupación	49.7%	60.9%	63.1%	Ocupación	60.0%	62.8%
Tarifa Promedio	1,252	1,227	1,252	Tarifa Promedio	1,236	1,226
Tarifa Efectiva	622	747	790	Tarifa Efectiva	742	770

*Excluye el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020 es de (16.8%).



La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2019 y 2020 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total *								
	1er trimestre 2019			1er trimestre 2020			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	61.7%	\$ 932	\$ 576	52.2%	\$ 935	\$ 488	(954 pb)	0.3%	(15.2%)
Servicio Selecto	62.9%	\$ 1,143	\$ 719	51.3%	\$ 1,142	\$ 586	(1159 pb)	(0.1%)	(18.5%)
Servicio Completo	54.8%	\$ 1,924	\$ 1,055	43.2%	\$ 1,953	\$ 843	(1166 pb)	1.5%	(20.1%)
Total	60.9%	\$ 1,227	\$ 747	49.7%	\$ 1,252	\$ 622	(1120 pb)	2.0%	(16.8%)

*Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del primer trimestre de 2020 se elimino la categoria de Estancias Prolongadas debido a que el numero de cuartos no era relevante para el portafolio. 255 cuartos se agregaron al segmento de Servicio Selecto y 121 cuartos al segmento de Servicio Completo

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región⁷ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2019 y 2020:

Región	Portafolio Total *								
	1er trimestre 2019			1er trimestre 2020			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	64.9%	\$ 1,370	\$ 889	42.3%	\$ 1,584	\$ 669	(2262 pb)	15.6%	(24.7%)
Noreste	65.9%	\$ 1,512	\$ 996	52.1%	\$ 1,483	\$ 772	(1384 pb)	(1.9%)	(22.5%)
Noroeste	62.3%	\$ 1,128	\$ 703	56.3%	\$ 1,174	\$ 661	(599 pb)	4.0%	(6.0%)
Oeste	61.1%	\$ 1,190	\$ 728	55.9%	\$ 1,204	\$ 673	(522 pb)	1.1%	(7.5%)
Sur	58.5%	\$ 943	\$ 552	50.5%	\$ 962	\$ 485	(805 pb)	2.1%	(12.0%)
CDMX	53.4%	\$ 1,257	\$ 672	46.6%	\$ 1,228	\$ 572	(684 pb)	(2.4%)	(14.8%)
Total	60.9%	\$ 1,227	\$ 747	49.7%	\$ 1,252	\$ 622	(1120 pb)	2.0%	(16.8%)

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

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 primer trimestre de los años 2019 y 2020:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1er trimestre 2019			1er trimestre 2020			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
FACC*	84.3%	\$ 4,839	\$ 4,077	71.1%	\$ 5,026	\$ 3,573	(1318 pb)	3.9%	(12.4%)

⁷ 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 (86 hoteles) al 31 de marzo de 2020 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%								

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2020	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,071,730	531,547	49.6%	\$ 664	\$ 1,248	\$ 619
Trimestre 2						
Trimestre 3						
Trimestre 4						
Total	1,071,730	531,547	49.6%	\$ 664	\$ 1,248	\$ 619



Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: hoteles y cuartos

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	T1 2020		
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017						129	129	129	129	129	1.0%
4 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1)	25/11/2015				253	253	253	253	253	253	253	2.0%
5 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.3%
6 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	141	141	1.1%
7 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152	152	152	1.2%
8 * Fiesta Inn Cuautitlán	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
9 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
10 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
11 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.1%
12 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.1%
13 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
14 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
15 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
16 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.2%
17 * Fiesta Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.2%
18 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125	125	125	125	125	1.0%
20 * Fiesta Inn Monclova (1)	28/02/2013		121	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
22 * Fiesta Inn Monterrey la Fé (1)	21/01/2013		161	161	161	161	209	209	209	209	209	1.7%
23 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177	177	177	177	177	1.4%
24 * Fiesta Inn Naucalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
25 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
26 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
27 * Fiesta Inn Perinorte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	127	127	1.0%
28 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
29 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	144	144	1.1%
31 * Fiesta Inn Querétaro (1)	21/01/2013		175	225	225	225	225	225	225	225	225	1.8%
32 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
33 * Fiesta Inn San Luis Potosi Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
34 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
35 * Fiesta Inn Tlalnepantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	131	1.0%
36 * Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
37 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.1%
38 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
40 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
41 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	135	1.1%
42 * Gamma Guadalajara Centro	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
43 * Gamma León (Fussion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
44 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
45 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	125	1.0%
46 * Courtyard Tereo	01/02/2017							146	146	146	146	1.2%
Subtotal		1,353	3,923	4,985	5,419	5,769	6,167	6,313	6,313	6,313	6,313	50.3%
SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS												
47 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
48 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
49 * One Coatzacoalcos	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
50 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
51 * One Cuautitlán	17/11/2016					156	156	156	156	156	156	1.2%
52 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	126	126	1.0%
53 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	0.9%
54 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
55 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
56 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	66	0.5%
57 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
58 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
59 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
60 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
61 * One Patriotismo	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
62 * One Perisur	16/07/2015				144	144	144	144	144	144	144	1.1%
63 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
64 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
65 * Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
66 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	139	139	1.1%
67 * Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017					121	121	121	121	121	121	1.0%
68 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				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	22.2%

⁽¹⁾ Incluye componente de estancias prolongadas

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	2019	T1 2020		
69 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	192	1.5%
70 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	220	1.8%
71 * Fiesta Americana Hacienda Galindo	03/07/2017						168	168	168	168	168	1.3%
72 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016						178	178	178	178	178	1.4%
73 * Fiesta Americana México Satélite	24/09/2018							223	223	223	223	1.8%
74 * Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	18/11/2019								260	260	260	2.1%
75 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	180	1.4%
76 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	72	72	70	0.6%	
77 * Live Aqua San Miguel de Allende	11/09/2018							153	153	153	1.2%	
79 * Camino Real Puebla (1)	01/12/2012	153	153	274	274	274	274	274	274	274	2.2%	
80 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	1.8%	
81 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	1.4%	
82 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	1.5%	
83 * AC by Marriott Veracruz	13/11/2017						164	164	164	164	1.3%	
Subtotal		153	153	695	695	1,710	2,042	2,416	2,676	2,674	21.3%	
HOTELES EN ARRENDAMIENTO												
84 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.7%	
85 * Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/2018							507	507	507	4.0%	
86 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	0.5%	
Subtotal		212	212	272	272	272	272	779	779	779	6.2%	
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	11,273	12,300	12,560	12,558	100.0%	
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	81	85	86	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	12,560	12,558		
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	85	85	86		

⁽¹⁾ Incluye componente de estancias prolongadas

A partir del primer trimestre de 2020 se elimino la categoría de Estancias Prolongadas debido a que el numero de cuartos no era relevante para el portafolio.

255 cuartos se agregaron al segmento de Servicio Selecto y 121 cuartos al segmento de Servicio Completo

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

(cifras en miles de pesos)

Activos	31/03/2020	31/12/2019
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	970,401	905,887
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	248,856	271,761
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	16,950	30,085
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	57,854	16,583
Total del activo circulante	1,294,062	1,224,316
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,570,897	12,305,850
Propiedades de Inversion*	3,740,313	3,965,509
Propiedades en desarrollo	239,829	239,384
Instrumentos derivados	7,326	908
Depositos en garantía	4,927	4,953
Impuestos a la utilidad diferidos	5,421	5,480
Total del activo no circulante	16,568,713	16,522,084
Total del Activo	17,862,775	17,746,400
Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Deuda	136,555	170,561
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	438,432	451,261
Impuestos por pagar	11,326	23,101
Otros	6,781	61,493
Total del pasivo circulante	593,095	706,415
Deuda bancaria a largo plazo	2,381,464	1,931,361
Deuda bursatil a largo plazo	2,477,827	2,477,244
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983,436	11,113,532
Resultados acumulados	1,426,954	1,517,849
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,410,390	12,631,381
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,862,775	17,746,400

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

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 comparado con el primer trimestre del año 2019.

(cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2020</u>	<u>T1 2019</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	663,577	760,602
Alimentos y bebidas	160,993	168,905
Arrendamiento	101,371	112,714
Otros ingresos	22,873	(278)
Ingresos totales	948,813	1,041,943
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	165,639	159,717
Costos y gastos de alimentos y bebidas	118,697	112,736
Costos y gastos administrativos	371,654	409,542
Total costos y gastos generales	655,991	681,995
Contribución hotelera	292,823	359,948
Gastos inmobiliarios	15,869	16,529
Comisión de Asesoría	37,939	37,953
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	16,022	18,932
Depreciación	128,934	117,266
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	91,982	167,191
Gastos extraordinarios, neto	4,884	4,137
Utilidad de operación ajustada	87,098	163,054
Ingresos no operativos	(461)	-
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(139,897)	(69,712)
Utilidad antes de impuestos	(53,260)	93,341
Impuestos	59	(3,099)
Utilidad neta integral consolidada	(53,319)	96,441

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 comparado con el primer trimestre del año 2019

(cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2020</u>	<u>T1 2019</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(53,319)	96,441
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	59	(3,099)
Costo por venta de activo fijo	1,812	0
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Adjustment to Fair Value of Investment Properties*	-	-
Depreciación	128,934	117,266
(Ingresos)/Gastos por intereses	156,650	72,474
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Total	<u>236,212</u>	<u>285,158</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	14,060	(88,145)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	21,980	-
Pagos anticipados	(41,271)	(36,561)
Otros activos	26	86
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(12,201)	22,748
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por pagar	(11,775)	8,993
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>207,031</u>	<u>192,279</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(24,801)	(133,317)
Adquisición de otros activos	(141,242)	(24,917)
Propiedades de Inversión	(4,356)	(13,309)
Venta de activos	(642)	-
Intereses cobrados	15,946	16,377
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(155,096)</u>	<u>(155,166)</u>
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(158,035)	(206,024)
Prestamos Obtenidos	366,000	382,528
Prestamos Pagados	(20,267)	(12,810)
Intereses pagados y gastos financieros	(155,379)	(25,319)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	(18,132)	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,608)	(2,487)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>12,580</u>	<u>135,888</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>64,515</u>	<u>173,001</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	905,887	481,404
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>970,401</u>	<u>654,405</u>

Invitación a la llamada de resultados del 1er trimestre de 2020:



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

México D.F. el 14 de abril 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 **primer trimestre de 2020**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T20 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 22 de abril 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 23 de abril 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#: 13701912

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 FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en Mexico. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI, mediante distribuciones en efectivo 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