



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

Ciudad de México, al 17 de febrero de 2021 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto 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 4to trimestre de 2020

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2020 con **86 hoteles y 12,558¹ cuartos, de los cuales 81 hoteles y 11,939 cuartos están en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (80 hoteles¹, excluyendo cinco hoteles cerrados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,076**, la tasa de ocupación fue **36.0%** (contra 63.0% en el cuarto trimestre de 2019) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$388**. Esta tarifa efectiva representa un decremento de **(50.9%)** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2019 de **Ps. \$789** (en el cuarto trimestre de 2019 el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 85 hoteles²).
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido³ de **Ps. \$4,074** una tasa de ocupación de **50.3%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$2,048**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$25.9 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$545 millones**.
- La contribución hotelera⁴ del trimestre fue de **Ps. \$134 millones**.
- El flujo de operación (“AMEFIBRA FFO”)⁵ del trimestre fue de (**Ps. \$38.2 millones**).
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁶ del trimestre fue de (**Ps. \$38.2 millones**).
- Al 31 de diciembre de 2020, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$460 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,916 millones**, y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,456 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2020, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,459 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene cinco hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Cacao Playa del Carmen, en conjunto representan 619 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

² El hotel Fiesta Americana México Viaducto abrió en noviembre de 2019, y a la fecha hay cinco hoteles temporalmente cerrados (desde marzo 2020).

³ 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.

⁴ La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos, entre otros) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

⁵ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra. Las principales diferencias con el FFO reportado anteriormente por FibraHotel, son que el FFO Amefibra considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO FIHO, pero sí en el AFFO FIHO. FFO no es una cifra IFRS.

⁶ 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.



Información relevante adicional:

FibraHotel firmó un acuerdo para mejorar el calendario de amortización del crédito BBVA 1

FibraHotel firmó un convenio modificatorio para mejorar el calendario de amortización respecto de la línea de crédito BBVA 1. Con este acuerdo se logró reducir las amortizaciones de esta línea de crédito a un total de Ps. \$9.3 millones durante 2021 y 2022, logrando liberar Ps. \$169 millones de amortizaciones.

Periodo de gracia para el cumplimiento de covenants financieros en créditos bancarios

FibraHotel llegó a un acuerdo con BBVA y Banorte sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito, obteniendo un waiver sobre los covenants para el año 2021 (excluyendo el índice de apalancamiento, el cual FibraHotel está en cumplimiento).

Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19

El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19. La Asamblea tuvo un quórum del 90% y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:

- Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta Ps. \$500 millones;
- La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar deuda existente, con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aun y cuando, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x.

Diferimiento del pago de la Comisión de Asesoría para conservar liquidez

Buscando conservar liquidez, el Comité de Prácticas autorizó a FibraHotel que solicite al Asesor que se posponga el pago de la Comisión de Asesoría del cuarto trimestre de 2020. El Asesor aceptó la propuesta de diferimiento por lo que la comisión por asesoría desde el primer trimestre de 2020 está 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. Estimamos que la Comisión de Asesoría se vuelva a pagar de manera normal en 2021 y el Comité de Prácticas está analizando distintas alternativas para el pago de la cuenta por pagar con el Asesor.



Acuerdo para reducir la reserva de Capex de mantenimiento para conservar liquidez

Buscando conservar liquidez, FibraHotel llegó a un acuerdo con los operadores de hoteles para temporalmente suspender la reserva de Capex y reducir la inversión de Capex a lo estrictamente necesario para mantener a los hoteles en buen estado.

FibraHotel llevo a cabo ciertos cambios a los valores de activos inmobiliarios en su balance:

La tabla siguiente muestra el resumen de los cambios a los valores de activos inmobiliarios detallados posteriormente.

Ps. \$ millones

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Depreciación 4 Hoteles Cerrados	(66.2)
Reevaluación Propiedades de Inversión	42.7
Deterioro de Propiedad Mobiliario y Equipo	(5.4)
Gastos Portafolio de Desarrollo	(35.0)
Cambio Neto en Valor de Activos Inmobiliarios	(63.8)

Análisis de deterioro del portafolio de hoteles

FibraHotel evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existen indicios de deterioro en sus propiedades hoteleras tal y como lo marca la Norma Internacional de Información Financiera (“IAS 36”, por sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre de 2020:

- El valor contable bruto de los hoteles administrados era de Ps. \$14,365 millones (incluyendo la reclasificación de los terrenos de Fiesta Inn Villahermosa y de Fiesta Inn Toluca detallados más adelante);
- La depreciación acumulada de esos hoteles era de Ps. \$2,383 millones o 16.6% del valor contable bruto;
- El valor contable neto de los hoteles administrados era de Ps. \$11,981 millones.

Para determinar indicios de deterioro se corrieron análisis de valorización de los hoteles administrados, con distintos escenarios. Con base en dicho análisis, FibraHotel concluyó que, en uno de sus hoteles, Fiesta Inn Villahermosa, existe indicio de deterioro. El análisis de deterioro determinó que el valor razonable de este hotel a la fecha era de Ps. \$253 millones contra un valor contable neto de Ps. \$259 millones. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 se registró en el estado de resultados un gasto contable por “Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo de Hotel” de Ps. \$5.4 millones, sin impacto en flujo.

Cambios al valor del Portafolio de Desarrollo

Al 30 de septiembre de 2020, FibraHotel tenía ciertos proyectos en su Portafolio de Desarrollo con un valor en libros de Ps. \$236 millones. Estos proyectos eran principalmente dos terrenos adjuntos a hoteles existentes y dos huellas para el desarrollo de hoteles dentro de proyectos de usos mixtos. Durante el cuarto trimestre del año 2020, FibraHotel realizó ajustes al Portafolio de Desarrollo eliminando los terrenos adjuntos a hoteles y dejando únicamente las huellas dentro de proyectos de usos mixtos. Los terrenos se registraron en el activo fijo, junto con los hoteles Fiesta Inn Toluca



y Fiesta Inn Villahermosa, por un importe de Ps. \$108 millones y se tuvo un gasto de deterioro en el estado de resultados por Ps. \$35.0 millones. Considerando estos ajustes, el valor del Portafolio en Desarrollo al 31 de diciembre de 2020 ascendió a Ps. \$92.9 millones.

Cambios al valor de ciertos hoteles temporalmente cerrados

Al 31 de diciembre de 2020, los cinco hoteles que se cerraron durante el segundo trimestre del 2020 continúan cerrados. Respecto a los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Servicio Limitado Saltillo, FibraHotel tomó la decisión de modificar el valor contable de estos activos, acelerando la depreciación y dejando únicamente el valor de los terrenos y de las obras civiles. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de esos cuatro hoteles con un impacto neto de Ps. \$66.2 millones.

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

FibraHotel registra los hoteles en arrendamiento a valor razonable con base en la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría. Con base en la política contable del valor razonable, cada año se determina el valor razonable de estas propiedades y sus valores se reflejan en los estados financieros de FibraHotel. Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades que se encuentran registradas como propiedades de inversión son Fiesta Americana Condesa Cancún, Fiesta Inn Perisur y el hotel Cacao Playa del Carmen.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de esas propiedades era de \$3,736 millones. Considerando las inversiones realizadas en las propiedades a lo largo del año 2020, el valor contable de esos hoteles era de \$3,763 millones. Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de esas propiedades era de \$3,806 millones de pesos, presentando un incremento de Ps. \$42.7 millones debido principalmente a una reevaluación del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Este impacto positivo se registró en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, y sin impacto en flujo.

FibraHotel implementó la definición de FFO propuesta por la Amefibra desde el segundo trimestre de 2020 buscando la estandarización de métricas en el sector

A partir del segundo trimestre de 2020, FibraHotel ha implementado el uso de la métrica de FFO bajo la propuesta de la Amefibra. Con el fin de estandarizar el cálculo de las principales métricas del sector de acuerdo con las mejores prácticas internacionales y en línea con un esfuerzo del sector hacia una mejora continua, Amefibra publicó una propuesta de definición para cálculo de FFO (“Funds From Operations” por sus siglas en inglés). La Amefibra ha publicado la metodología para el cálculo del FFO Amefibra, la cual está disponible en: <https://amefibra.com/asg/>.

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

Al 31 de diciembre 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 2020-2021 el cual no tuvo operaciones en el cuarto trimestre de 2020.



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre 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	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn 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	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	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 Tolloca	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	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
41	Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135			Servicio Selecto
42	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43	Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajío	159			Servicio Selecto
44	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
45	Courtyard Tereo	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 temporalmente (en total; 5 hoteles y 619 cuartos)

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

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Limitado - Administrados						
47 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 Servicio Limitado Coatzacoalcos (3)	Veracruz	Sur	126			Servicio Limitado
50 One Cuautitlán (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Monclova	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	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	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	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Servicio Limitado Saltillo (3)	Coahuila	Noreste	139			Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Vallejo	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			
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
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	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	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
76 Live Aqua Monterrey Valle	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 (2)	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			
Hoteles en Arrendamiento						
84 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
85 Hotel Cacao Playa del Carmen (3)	Quintana Roo	Sur	60			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 diciembre de 2020			11,939			
Total de Habitaciones al 31 de diciembre de 2020			12,558			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 5 hoteles y 619 cuartos)

Información seleccionada trimestral

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁷:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	FY 2020
Ingresos totales	948,813	71,663	375,755	545,420	1,941,651
Ingresos - Hoteles administrados	847,068	62,897	340,405	495,512	1,745,882
% de los ingresos totales	89.3%	87.8%	90.6%	90.8%	89.9%
Contribución hotelera	292,823	(165,126)	46,592	133,965	308,253
Margen	30.9%	n.a	12.4%	24.6%	15.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	191,077	(173,892)	11,242	84,057	112,484
Margen	22.6%	n.a	3.3%	17.0%	6.4%
Net Operating Income ("NOI")	276,953	(225,218)	29,930	111,020	192,686
Margen	29.2%	n.a	8.0%	20.4%	9.9%
EBITDA Ajustado	220,916	(277,590)	(20,379)	59,606	(17,447)
Margen	23.3%	n.a	n.a	10.9%	n.a
Utilidad neta integral consolidada	(53,319)	(493,316)	(241,219)	(214,302)	(1,002,156)
Margen	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	134,437	(371,575)	(115,323)	(38,195)	(390,656)
FFO / CBFi con derechos económicos	0.1716	(0.4743)	(0.1472)	(0.0488)	(0.4986)
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	97,243	(373,451)	(115,323)	(38,195)	(429,726)
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.1241	(0.4767)	(0.1472)	(0.0488)	(0.5485)
Distribución	-	-	-	-	-
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	-	-
Deuda Financiera	4,995,845	4,981,443	4,970,193	4,916,409	4,916,409
Deuda neta	4,025,444	4,381,019	4,498,765	4,455,912	4,455,912
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.7 x	8.7 x	20.5 x	n.a	n.a
Ratio de apalancamiento ("LTV")	28.0%	28.8%	29.2%	29.2%	29.2%

⁷ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA Ajustado, el Flujo de Efectivo Operativo "Amefibra FFO" y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS.



Resultados del cuarto trimestre de 2020

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibrHotel fueron Ps. \$545 millones:

- Ps. \$403 millones de ingresos por renta de habitaciones (74.0% de los ingresos).
- Ps. \$87 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.9% de los ingresos).
- Ps. \$50 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) dos hoteles arrendados⁸, de los cuales el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$26 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.1% de los ingresos.
- Ps. \$5 millones de otros ingresos (1.0% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre del año 2019 los ingresos totales decrecieron un (51.8%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibrHotel fueron Ps. \$411 millones:

- Ps. \$245 millones de costos y gastos administrativos (59.7% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$106 millones de gastos de habitaciones (25.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$60 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (14.5% de los costos y gastos generales).

Durante el cuarto trimestre los gastos de operación ajustado (excluyendo las comisiones por gestión hotelera y gastos extraordinarios), de los hoteles administrados fueron de Ps. \$382 millones de pesos, de los cuales:

- Ps. \$124 millones en el mes de octubre, con una ocupación del 36.8%.
- Ps. \$130 millones en el mes de noviembre, con una ocupación del 37.7%.
- Ps. \$127 millones en el mes de diciembre, con una ocupación del 34.6%.

En promedio, entre el tercer y el cuarto trimestre:

- El ingreso promedio mensual de los hoteles administrados incremento de Ps. \$112 millones de pesos a Ps. \$165 millones de pesos, representando un incremento de 47%.
- El gasto promedio mensual ajustado de los hoteles administrados incremento de Ps. \$109 millones de pesos a Ps. \$127 millones de pesos, representando un incremento de 17%.
- La utilidad bruta de operación promedio mensual incremento de Ps. \$3 millones a Ps. \$38 millones.

⁸ Los hoteles arrendados para el trimestre son Fiesta Inn Perisur y Fiesta Americana Condesa Cancún



Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$134 millones, representando 24.6% de los ingresos totales. En total, Ps. \$84 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$50 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y otros ingresos.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$251 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$128 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La depreciación acelerada de ciertos activos en los hoteles cerrados por un importe de Ps. \$66 millones y el deterioro al valor del hotel Fiesta Inn Villahermosa por un importe de Ps. \$5 millones (sin impacto en el flujo);
- (iii) La comisión por asesoría de Ps. \$34 millones (pago diferido)⁹;
- (iv) Gastos administrativos de Ps. \$16 millones.
- (v) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$23 millones.
- (vi) El plan de compensación de empleados con CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores el 26 de abril de 2017 de Ps. \$2 millones (sin impacto en el flujo).

La pérdida de operación del periodo fue de (Ps. \$140 millones).

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$36 millones), de los cuales (Ps. \$35 millones) corresponden a los ajustes que se hicieron al portafolio de desarrollo. Adicionalmente, se realizó un ajuste positivo al valor razonable de las Propiedades de Inversión por Ps. \$43 millones.

La pérdida de operación ajustada del periodo fue de (Ps. \$134 millones).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,456 millones y una deuda total de Ps. \$4,916 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$93 millones.

Durante el trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$80 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

⁹ Al 31 de diciembre de 2020, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$144 millones de pesos y está registrada contablemente en el balance como una cuenta por pagar a partes relacionadas.



<i>Ps.\$ Miles</i>	T4 2019	T4 2020	Var.
Ingreso por Interés	20,282	1,870	(91%)
Gasto por Interés	(91,689)	(92,684)	1%
Cargos Bancarios	(2,146)	(8,602)	301%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	7,781	19,635	152%
Total	(65,772)	(79,781)	21%

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda de USD 13 millones tenía un valor contable de Ps. \$259 millones (tipo de cambio de \$19.94 por USD) contra Ps. \$291 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$22.36 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el trimestre generó una utilidad cambiaria de Ps. \$32 millones. Por otro lado, la posición de efectivo en USD generó una pérdida cambiaria de (Ps. \$12 millones) durante el trimestre.

Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2020, la utilidad neta consolidada fue de (Ps. \$214 millones).

Resultado Integral Consolidado

Durante el cuarto trimestre de 2020, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$214 millones), el impacto de la valuación de los instrumentos derivados fue de Ps. \$0.01 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")¹⁰

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de (Ps. \$38 millones).

<i>Ps. \$ miles</i>	4T 2019	4T 2020	Variación
Resultado Integral Consolidado	53,928	(214,312)	n.a
Impacto Valor Razonable de propiedades	47,081	(42,744)	
Depreciación	114,475	128,290	
Amortización de costos	17,543	36,516	
Deterioro en el valor del activo		71,603	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades			
Costos de transacciones			
Impuesto por venta de propiedades			
Fluctuación cambiaria	(7,781)	(19,635)	
Fluctuación de instrumentos derivados	504	10	
Fluctuación de instrumentos financieros			
Impacto intangibles			
Costos			
Plan de compensación en CBFIs	2,076	2,076	
Intereses minoritarios			
AMEFIBRA FFO	227,826	(38,195)	n.a

¹⁰ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias. Las principales diferencias con el FFO reportado anteriormente por FibraHotel, son que el FFO AMEFIBRA considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO FIHO, pero si en el AFFO FIHO.



Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de (Ps. \$38 millones).

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T4 2019</u>	<u>T4 2020</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	227,826	(38,195)	n.a
(-) Reserva de CAPEX	(57,559)	-	
(+) Otros Ajustes	(11,756)	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	158,511	(38,195)	n.a

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2020:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$117 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$44 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$20.4 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$25.7 millones) y iii) Ps. \$1.9 millones de intereses financieros.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$83 millones), principalmente relacionado con i) el pago de intereses por (Ps. \$57.9 millones), ii) amortizaciones de capital por (Ps. \$22.8 millones) y iii) otros gastos financieros por (Ps. \$2.8 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2020 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$460 millones contra Ps. \$471 millones al 30 de septiembre de 2020.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,916 millones. Al 30 de septiembre de 2020, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,970 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,456 millones. Al 30 de septiembre de 2020 la posición de deuda neta era de Ps. \$4,499 millones.
- Un costo de la deuda de 7.36%. Al 30 de septiembre de 2020 el costo de la deuda era de 7.55%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T4 2020</u>	<u>Comentario</u>
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	460,497	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	162,148	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	24,948	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible -	273,400	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	435,548	



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

<i>\$ millones</i>	T4 2020	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	479.8	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 1	255.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 160bps	jul-22
BBVA 2*	259.2	USD	LIBOR 91d + 180bps	ago-23
Sabadell	200.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	may-21
Banorte 3	989.9	MXN	TIIE 91d + 130bps	jun-28
FIHO 19**	2,479.6	MXN	8.83%	sep-29

Posición de deuda total 4,916.4

* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C de Ps. \$19.9352

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

En diciembre del 2020, FibraHotel firmó en convenio modificatorio con BBVA para extender el periodo de gracia de capital sobre BBVA 1 durante 2021 (Ps. \$87 millones) y 2022 (Ps. \$82 millones).

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

Años	Amortización	%
2021	319.3	6.5%
2022	251.0	5.1%
2023	392.5	8.0%
2024 y adelante	3,953.6	80.4%
Total	4,916.4	100.0%

Al 31 de diciembre de 2020 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 en 2021, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Principal	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA 1	TIIE 28d	MXN	255.0	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	989.9	Collar	4.5%	6.0%	
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 78% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$771 millones

Calificaciones Crediticias

Al 31 de diciembre de 2020, la calificación Fitch Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'A+(mex)'.

Al 31 de diciembre de 2020, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es de 'AA-'.



Regulación aplicable a las FIBRAs

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras (“**CUE**”) y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las “**Modificaciones**”). Las Modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020.

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

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

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,916 millones y con un total de activos de Ps. \$16,822 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.2%. La legislación en vigor previo a la entrada en vigor de las Modificaciones establecía un nivel de apalancamiento máximo 50% (cincuenta por ciento).

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Y los recursos disponibles corresponden a:

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



Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 31 de diciembre de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.48x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$673 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$85.7 millones.
 - Pago para la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo: Ps. \$156 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$436 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$14.8 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$655 millones.
 - Línea de crédito disponible no dispuesta: Ps. \$250 millones.

Para efectos de claridad, considerando un periodo de seis trimestres el índice de cobertura de servicio de la deuda para FibraHotel al 31 de diciembre de 2020 es de 1.53x.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2020, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 12%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2020, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 568%.

Gastos de Capital

Al 31 de diciembre 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. \$24.9 millones contra Ps. \$34.8 millones al 30 de septiembre de 2020.

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

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$22.5 millones.
- Inversión y mejoras en los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y Live Aqua San Miguel de Allende por un total de Ps. \$28.8 millones.



- Inversión en reposicionamiento del hotel Cacao Playa del Carmen por un total de Ps. \$4.9 millones.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 783'456,458 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 16 de febrero 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 cuarto trimestre de 2020 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

En FibraHotel estamos comprometidos con ser una empresa sostenible y avanzar en las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), atendiendo los impactos de nuestras operaciones. Entendemos que la sostenibilidad es clave para el sector, la compañía y el país, por lo que se inició el proceso con la identificación de los temas materiales, los temas de mayor relevancia de la mano con los grupos de interés y la estrategia de negocio, que nos permite maximizar la generación de impactos positivos para el entorno.

A partir de ello, preparamos nuestra Estrategia de sostenibilidad, que incluye iniciativas que ya veníamos desarrollando y nuevos retos que nos queremos plantear para seguir avanzando.



En 2020 publicamos nuestro primer informe de sostenibilidad, que habla de nuestro desempeño en 2019; fue realizado aplicando los Estándares de Global Reporting Initiative (GRI), principal metodología de referencia internacional. El informe se encuentra disponible al público en la siguiente liga: <https://bit.ly/3diJEjb>.

En cuanto a nuestro desempeño ambiental, en FibraHotel estamos comprometidos con que la operación de los hoteles sea eficiente en el uso de recursos, por lo que proveemos a los hoteles con infraestructura e inversión en equipos, tecnología y mantenimiento. La infraestructura, así como el trabajo estrecho con nuestros operadores, facilita que las instalaciones de nuestro portafolio sean eficientes en el uso de energía y se minimicen los residuos.

Gracias a nuestro claro compromiso y prácticas ambientales, los hoteles de nuestro portafolio tienen diversas certificaciones y distintivos dentro de los cuáles se incluyen:

- 71 hoteles cuentan con certificación Green Key otorgado por la Fundación para la Educación Ambiental.



- Los hoteles AC by Marriott Veracruz, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y Fiesta Americana Satélite cuentan con Certificación EDGE (Excelence in Design for Greater Efficiencies).
- El hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto ha sido certificado como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), reconociendo los parámetros de edificación sostenible con los que fue diseñado y construido.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún cuenta con certificación Blue Flag, que representa un compromiso con los usuarios de las playas y el medio ambiente.
- La mayoría de nuestros hoteles cuentan con la certificación en Calidad Ambiental Turística otorgada por la PROFEPA en reconocimiento de la disminución de residuos, descargas y emisiones, así como de los consumos de electricidad, combustibles y agua.
- Los hoteles Fiesta Americana Pabellón M, Fiesta Inn Periférico Sur y Fiesta Inn Tlalnepantla cuentan con la certificación de Hoteles Hidrosustentables.

En el ámbito social, buscamos generar un desarrollo socioeconómico en el entorno de los hoteles. Las relaciones con vecinos y comunidades se sustentan en la confianza, al generar empleo y crecimiento económico dentro de las mismas. También apoyamos a diferentes organizaciones para atender necesidades de nuestras comunidades, las cuales son elegidas por cada hotel.

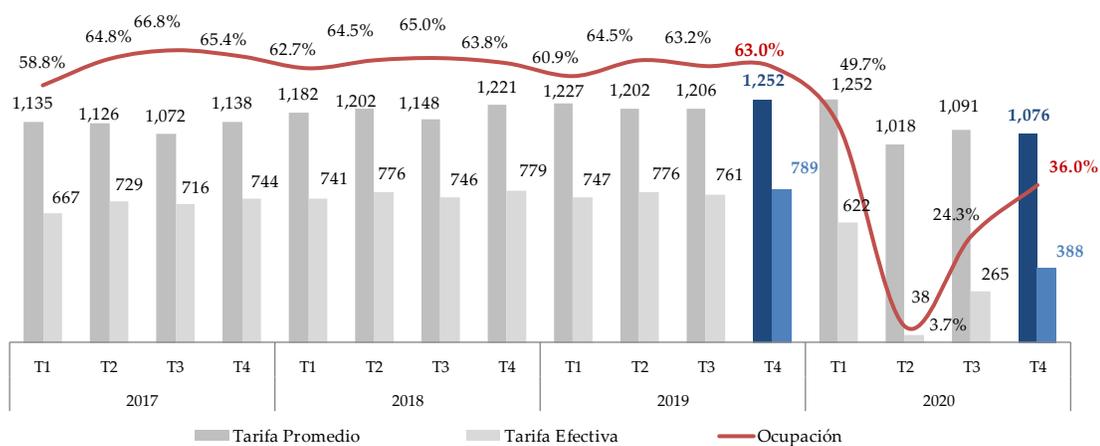
Estamos convencidos del valor que tiene la diversidad y velamos por la integridad y bienestar de nuestros colaboradores, los cuales cuentan con beneficios y remuneraciones competitivas y por encima de la ley. Agradecemos especialmente su compromiso durante el pasado año.

Nuestro gobierno corporativo es sólido, atiende la normativa aplicable y se refuerza con las mejores prácticas internacionales. Está estructurado para garantizar la toma de decisiones basada en el compromiso de la compañía y sus valores, libre de conflictos de interés, alineada con las necesidades de los inversionistas, las comunidades y el ambiente. FibraHotel cuenta con un código de ética, en el que se desarrollan los lineamientos de trabajo sustentados con valores de honestidad e integridad.

Para mayor información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a nuestra página de internet: <https://www.fibrahotel.mx/>.

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2017 al cuarto trimestre del año 2020 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹¹ (excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún).



No son totalmente comparables ya que se tienen hoteles distintos durante el periodo.
A partir del 3T de 2020, no se incluyen los cinco hoteles que están temporalmente cerrados.

Durante el cuarto trimestre de 2020 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 50.3%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,074
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$2,048

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

	Portafolio Total			Portafolio Total	
	T4 2020	T4 2019	T3 2020	2020	2019
Ocupación	36.0%	63.0%	24.3%	28.5%	62.8%
Tarifa Promedio	1,076	1,252	1,091	1,156	1,231
Tarifa Efectiva	388	789	265	330	773

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

La variación en la tarifa efectiva entre el cuarto trimestre de 2019 y el cuarto trimestre de 2020 es de (50.9%).

¹¹ A la fecha, FibraHotel tiene cinco hoteles cerrados temporalmente; Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Limitado Saltillo, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Cacao Playa del Carmen, en conjunto representan 619 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles. El hotel Fiesta Americana México Satélite abrió en septiembre de 2018, el hotel Live Aqua San Miguel de Allende en noviembre de 2018 y el hotel Fiesta Americana Viaducto en noviembre de 2019.



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

Segmento	Portafolio Total *						Variación		
	4to trimestre 2019			4to trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	65.8%	\$ 919	\$ 604	35.8%	\$ 815	\$ 292	(3001 pb)	(11.3%)	(51.8%)
Servicio Selecto	64.0%	\$ 1,129	\$ 723	39.0%	\$ 951	\$ 371	(2500 pb)	(15.8%)	(48.7%)
Servicio Completo	57.5%	\$ 2,005	\$ 1,154	29.4%	\$ 1,763	\$ 518	(2813 pb)	(12.1%)	(55.1%)
Total	63.0%	\$ 1,252	\$ 789	36.0%	\$ 1,076	\$ 388	(2697 pb)	(14.1%)	(50.9%)

*Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

A partir del primer trimestre de 2020 se eliminó la categoría de Estancias Prolongadas debido a que el número 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. A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 265 cuartos de Servicio Limitado, 294 de Servicio Selecto y 60 de Servicio Completo.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹² para los hoteles en operación del portafolio de FibrHotel para el cuarto trimestre de los años 2019 y 2020:

Región	Portafolio Total						Variación		
	4to trimestre 2019			4to trimestre 2020			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	59.8%	\$ 1,591	\$ 951	31.6%	\$ 1,581	\$ 499	(2822 pb)	(0.7%)	(47.6%)
Noreste	67.8%	\$ 1,483	\$ 1,005	34.7%	\$ 1,232	\$ 428	(3306 pb)	(16.9%)	(57.4%)
Noroeste	64.4%	\$ 1,099	\$ 708	43.4%	\$ 984	\$ 427	(2102 pb)	(10.5%)	(39.7%)
Oeste	67.4%	\$ 1,207	\$ 813	45.9%	\$ 988	\$ 454	(2145 pb)	(18.2%)	(44.2%)
Sur	59.8%	\$ 966	\$ 578	35.5%	\$ 861	\$ 306	(2424 pb)	(10.9%)	(47.0%)
CDMX	61.5%	\$ 1,255	\$ 772	29.2%	\$ 979	\$ 286	(3233 pb)	(22.0%)	(63.0%)
Total	63.0%	\$ 1,252	\$ 789	36.0%	\$ 1,076	\$ 388	(2697 pb)	(14.1%)	(50.9%)

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

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

A partir del tercer trimestre del 2020 no se incluyen 159 cuartos del Bajío, 274 cuartos del Noroeste y 186 del Sur.

¹² Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).



La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el cuarto trimestre de los años 2019 y 2020:

Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)									
	4to trimestre 2019			4to trimestre 2020			Variación		
	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*	75.9%	\$ 4,169	\$ 3,166	50.3%	\$ 4,074	\$ 2,048	(2567 pb)	(2.3%)	(35.3%)

* 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 en operación (81 hoteles) al 31 de diciembre de 2020 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				Cuartos				REGION	Hoteles				Cuartos			
	#	%		#	%		#	%		#	%		#	%			
Servicio Limitado	20	24.7%	2,527	21.2%	Bajo	12	14.8%	1,724	14.4%								
Servicio Selecto	45	55.6%	6,231	52.2%	Noreste	15	18.5%	1,808	15.1%								
Servicio Completo	15	18.5%	2,674	22.4%	Noroeste	13	16.0%	2,198	18.4%								
Resort	1	1.2%	507	4.2%	Oeste	7	8.6%	1,107	9.3%								
TOTAL	81	100.0%	11,939	100.0%	Sur	19	23.5%	2,806	23.5%								
					CDMX	15	18.5%	2,296	19.2%								
					TOTAL	81	100.0%	11,939	100.0%								

Excluyendo los cinco hoteles temporalmente cerrados.

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	1,052,637	39,804	3.8%	\$ 41	\$ 1,018	\$ 39
Trimestre 3	1,031,964	252,685	24.5%	\$ 276	\$ 1,092	\$ 267
Trimestre 4	1,031,963	375,033	36.3%	\$ 403	\$ 1,076	\$ 391
Total	4,188,294	1,199,069	28.6%	\$ 1,383	\$ 1,154	\$ 330

Durante abril y mayo, la mayoría de los hoteles del portafolio estuvieron cerrados e iniciaron su reapertura gradual en junio.

A partir del tercer trimestre, se excluyen únicamente los cinco hoteles que permanecen cerrados temporalmente.



BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	460,497	905,887
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	140,677	262,916
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	18,160	16,583
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	14,866	38,930
Total del activo circulante	634,200	1,224,316
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,280,635	12,305,850
Propiedades de Inversión*	3,806,192	3,965,509
Propiedades en desarrollo	92,923	239,384
Instrumentos derivados	-	908
Depositos en garantía	4,944	4,953
Impuestos a la utilidad diferidos	3,029	5,480
Total del activo no circulante	16,187,722	16,522,084
Total del Activo	16,821,922	17,746,400

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	319,297	170,561
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	208,062	413,312
Cuentas por pagar a partes relacionadas	144,492	37,949
Impuestos por pagar	12,161	23,101
Otros	82,066	61,493
Total del pasivo circulante	766,078	706,415
Deuda bancaria a largo plazo	2,117,534	1,931,361
Deuda bursatil a largo plazo	2,479,578	2,477,244
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983,436	11,113,532
Resultados acumulados	475,296	1,517,849
Total del patrimonio de los fideicomitentes	11,458,732	12,631,381
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	16,821,922	17,746,400

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



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 comparado con el cuarto trimestre del año 2019.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2020</u>	<u>T4 2019</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	403,356	828,900
Alimentos y bebidas	86,843	207,592
Arrendamiento	49,901	79,463
Otros ingresos	5,320	14,877
Ingresos totales	545,420	1,130,832
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	106,341	191,229
Costos y gastos de alimentos y bebidas	59,478	135,058
Costos y gastos administrativos	245,636	435,299
Total costos y gastos generales	411,455	761,586
Contribución hotelera	133,965	369,246
Gastos inmobiliarios	22,945	17,411
Comisión de Asesoría*	33,752	37,949
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Gastos administrativos de FibraHotel	15,585	15,534
Depreciación	128,290	114,475
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	71,603	-
Utilidad de operación	(140,287)	181,801
Gastos extraordinarios, neto	1,535	17,543
Utilidad de operación ajustada	(141,822)	164,258
Ingresos no operativos	(34,726)	10,596
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	42,744	(47,081)
Resultado integral de financiamiento	(79,781)	(65,772)
Utilidad antes de impuestos	(213,585)	62,001
Impuestos	717	7,569
Utilidad neta integral consolidada	(214,302)	54,432

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 comparado con el cuarto trimestre del año 2019

(cifras en miles de pesos)

	T4 2020	T4 2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	(214,302)	54,432
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	717	7,569
Costo por venta de activo fijo	200	-
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	71,603	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	(42,744)	47,081
Depreciación	128,290	114,475
(Ingresos)/Gastos por intereses	97,628	62,243
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,076	2,076
Total	43,468	287,876
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(5,780)	40,996
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	7,446	(36,247)
Pagos anticipados	29,094	78,905
Otros activos	-	(487)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	35,695	(40,352)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por pagar	6,733	(9,852)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	116,656	320,839
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(20,422)	(65,675)
Adquisición de otros activos	(11,446)	(111,269)
Propiedades de Inversión	(14,299)	(27,740)
Venta de activos	189	-
Intereses cobrados	1,870	20,282
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(44,108)	(184,403)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(134,442)
Préstamos Obtenidos	(0)	(0)
Préstamos Pagados	(22,848)	(20,009)
Intereses pagados y gastos financieros	(57,863)	(46,965)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	(23,340)
Otros	(2,769)	(758)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(83,480)	(225,515)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(10,931)	(89,078)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	471,428	994,965
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	460,497	905,887

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



Reconciliación entre FFO FibraHotel y FFO Amefibra

La Amefibra publicó una definición de una métrica financiera uniforme para las FIBRAS inmobiliarias que es el Amefibra Funds From Operation o Amefibra FFO. Esta métrica es voluntaria y busca implementar las mejores prácticas en el sector (por ejemplo, en Estados Unidos, los REITs reportan el Nareit Funds From Operations). Desde el segundo trimestre de 2020 FibraHotel reporta el Amefibra FFO. Anteriormente FibraHotel reportaba una medida de FFO. Las principales diferencias contra la métrica reportada anteriormente son que el Amefibra FFO considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO de FibraHotel pero sí estaban considerados en el AFFO de FibraHotel. En la siguiente tabla se muestra las diferencias y reconciliaciones entre las métricas de manera histórica para FibraHotel:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,788)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	-	-	-	(143,795)	47,081	(42,744)
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	517,627
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999
Deterioro en el valor del activo	-	-	-	-	-	41,890	-	71,603
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria	(956)	3,572	(508)	2,363	6,991	16,128	(7,761)	12,708
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	3,072	(63,114)	7,862	15,389	99,061	2,632
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	(390,656)
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)
Ajustes no operativos	589	(9,628)	1,106	8,070	(5,621)	17,335	(7,734)	12,058
Adjusted Funds From Operations	337,065	423,768	428,974	493,614	668,579	849,386	637,887	(429,726)
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	100,906	92,020	77,180	109,294	41,448	87,746	29,295	56,707

Invitación a la llamada de resultados del 4to trimestre de 2020

4T20



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

México D.F. el 20 de enero de 2021 – 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 2020.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T20 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 17 de febrero de 2021 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

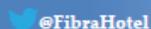
CONFERENCIA TELEFONICA	Jueves 18 de febrero de 2021 12:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
NÚMERO INTERNACIONAL	Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor comuníquense al +1 201-689-8433
NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS	Para aquellos participantes dentro de Estados 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#: 13715458

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas
Guillermo Bravo
Tel: +52 (55) 5292 8050
E-mail: gbravo@fibrahotel.com



<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 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