



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

Ciudad de México, al 15 de febrero de 2023 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2022. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del cuarto trimestre de 2022

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2022 con **86 hoteles y 12,558¹ cuartos, de los cuales 84 hoteles y 12,264 cuartos están en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (83 hoteles¹, excluyendo dos hoteles cerrados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,433** la tasa de ocupación fue **63.4%** (contra 61.8% en el tercer trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$909**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **30.5%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2021.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,448**, una tasa de ocupación de **77.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,023**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$111 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,336 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$505 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$401 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$283 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$210 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$501 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,499 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,998 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,337 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene dos hoteles cerrados temporalmente; Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León. En conjunto representan 294 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

² Los indicadores Todo Incluido, son métricas de hoteles considerando el paquete de habitación en conjunto con alimentos y bebidas. Esta métrica no incluye otros ingresos del hotel como consumos extras a las tarifas Todo Incluido pagadas por los huéspedes.

³ La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos, entre otros) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

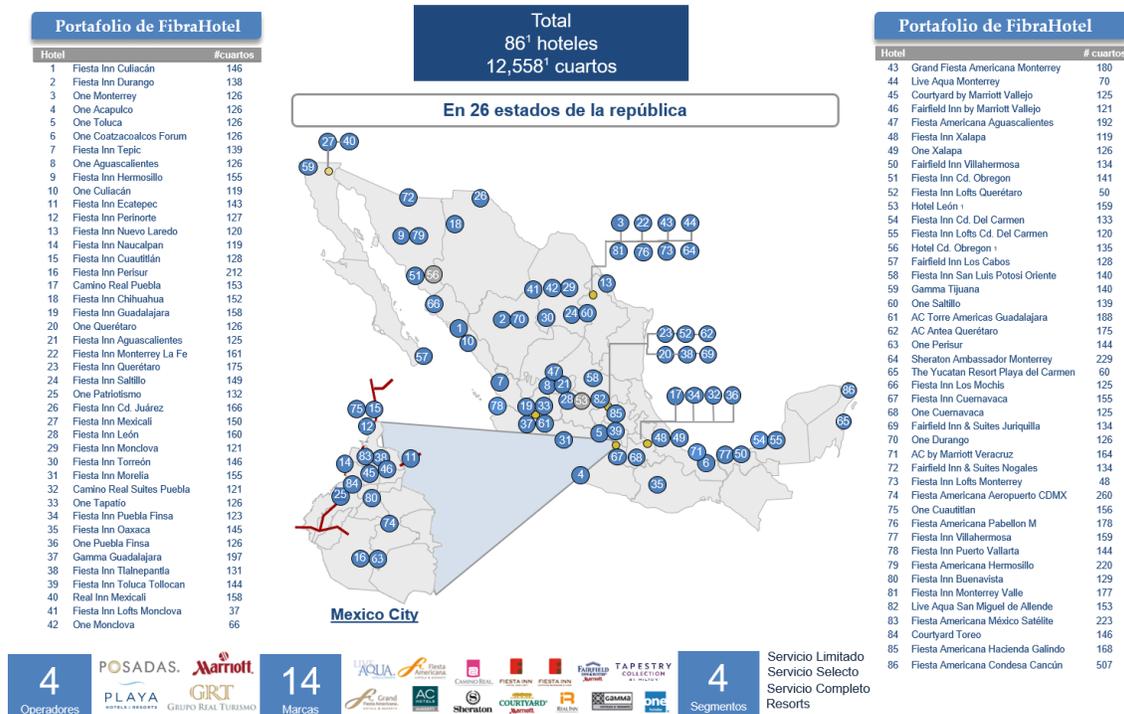
⁴ FFO, o flujo de operación, publicado a partir del segundo trimestre de 2020 por FibraHotel es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.



“Me complace anunciar resultados del cuarto trimestre y del año completo 2022 con cifras operativas récord para FibraHotel. Los ingresos del trimestre de Ps. \$1,335 millones y el EBITDA de Ps. \$401 millones son 10% y 15% mayores que el tercer trimestre del 2022 respectivamente. Para el año completo 2022, los ingresos de Ps. \$4,696 millones y el EBITDA de Ps. \$1,344 millones son 7% y 16% mayores que el 2019 respectivamente. Estas cifras trimestrales y anuales son máximos históricos de FibraHotel. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 31% año con año y un incremento en tarifa promedio de 15%, resaltando la recuperación de los hoteles en la CDMX con un crecimiento en RevPAR de 78%. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún continúa con un buen desempeño y obtuvimos una renta en el trimestre de Ps. \$111 millones y de Ps. \$408 millones en 2022. Continuamos observando los resultados de las estrategias de control de costos y logramos un margen de EBITDA en el trimestre de 30.0% y en el 2022 de 28.6%, que es un máximo histórico. Gracias a la rápida recuperación del portafolio y los sólidos resultados terminamos el año con una deuda neta de menos de Ps. \$4,000 millones, un ratio deuda neta a EBITDA de 3.0 veces, y un LTV de 25.7%, el cual es menor a 2019. Aun cuando los resultados y perspectivas del portafolio son positivas, continuamos atentos al entorno macroeconómico con alta inflación e incrementos en tasas de interés. Finalmente, el AFFO del cuarto trimestre fue Ps. \$210 millones y del 2022 fue Ps. \$672 millones. Con base a la solidez financiera de la empresa estimamos anunciar una nueva política y retomar distribuciones desde el primer trimestre de 2023. Estos resultados no serían posibles sin el compromiso y esfuerzo de nuestros colaboradores, socios e inversionistas. Agradecemos su confianza con la visión de largo plazo de FibraHotel” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 15 de febrero de 2023





Información adicional:

FibraHotel llevó 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. \$ miles

| <u>Concepto</u> | <u>Importe</u> |
|--|----------------|
| Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo | (13.4) |
| Reevaluación de Propiedades de Inversión | 506.0 |
| Cambio Neto en Valor de Activos Inmobiliarios | 492.6 |

Análisis de deterioro del portafolio de hoteles

FibraHotel evalúa al final de cada periodo 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 2022:

- El valor contable bruto de los hoteles administrados era de Ps. \$15,991 millones;
- La depreciación acumulada de esos hoteles era de Ps. \$3,597 millones o 22% del valor contable bruto;
- El valor contable neto de los hoteles administrados era de Ps. \$12,394 millones.

Para determinar indicios de deterioro se corrieron análisis de valorización de los hoteles administrados. Con base en dicho análisis, FibraHotel concluyó que, en dos de sus hoteles (One Puebla y Fairfield Inn Villahermosa), existe indicio de deterioro. El análisis de deterioro determinó que el valor razonable de esos dos hoteles a la fecha era de Ps. \$151 millones contra un valor contable neto de Ps. \$164 millones. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2022 se registró en el estado de resultados un gasto contable por “Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo de Hotel” de Ps. \$13 millones, sin impacto en flujo.

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 2022, el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se encuentra registrado como propiedad de inversión.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de esa propiedad era de Ps. \$3,575 millones, Durante el cuarto trimestre de 2022, la consultora HVS, especializada en el sector de hotelería, con reconocido prestigio en México, hizo un avalúo del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Considerando el desempeño operativo y financiero del hotel en el año 2022 y proyecciones estimadas, se determinó un valor razonable de Ps. \$4,081 millones al 31 de diciembre de 2022, presentando un incremento de Ps. \$506 millones. 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.



Pago anticipado de la línea de crédito con Banorte

Se decidió liquidar por completo y de manera voluntaria los Ps. \$200 millones insolutos de la línea de crédito de Banorte que se dispuso en marzo de 2021. Esa línea de crédito de Ps. \$250 millones se dispuso con el fin de proteger la liquidez durante la pandemia. Durante el segundo semestre de 2022, considerando la generación de flujo de FibrHotel, se decidió amortizar de manera anticipada esta línea de crédito, con un pago de Ps. \$50 millones durante el tercer trimestre de 2022 y la liquidación de todo el saldo insoluto durante el cuarto trimestre de 2022.

Refinanciamiento parcial a dólares de la línea de crédito de Banorte

En el mes de diciembre se sustituyó parcialmente la línea de Banorte de Ps. \$946 millones a una línea de crédito con la misma institución financiera denominada en USD. Se convirtieron Ps. \$486 millones a un tipo de cambio de \$19.76 dejando los saldos insolutos siguientes:

- Ps. \$460 millones a una tasa TIIIE 91 días + 200 puntos básicos.
- USD \$24.6 millones a una tasa SOFR 91 días + 250 puntos básicos.

Debido a esa sustitución de deuda:

- La deuda denominada en USD representa 15% de la deuda total de FibrHotel contra 5% anteriormente.
- El costo promedio de la deuda de FibrHotel disminuyó aproximadamente 47 puntos básicos al 31 de diciembre de 2022.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de este reporte FibrHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2022

| Hotel | Estado | Región | Cuartos | Operador | Marca | Segmento |
|---|------------------|----------|--------------|--------------------|------------|------------------|
| <i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i> | | | | | | |
| 1 | Aguascalientes | Bajío | 125 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 2 | Ciudad de México | CDMX | 129 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 4 | Campeche | Sur | 253 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 5 | Chihuahua | Noroeste | 166 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 6 | Sonora | Noroeste | 141 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 7 | Chihuahua | Noroeste | 152 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 8 | Estado de México | CDMX | 128 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 9 | Morelos | Sur | 155 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 10 | Sinaloa | Noroeste | 146 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 11 | Durango | Noroeste | 138 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 12 | Estado de México | CDMX | 143 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 13 | Jalisco | Oeste | 158 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 14 | Sonora | Noroeste | 155 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 15 | Guanajuato | Bajío | 160 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 16 | BCN | Noroeste | 150 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 17 | Michoacán | Oeste | 155 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 18 | Sinaloa | Noroeste | 125 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 20 | Coahuila | Noreste | 158 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 22 | Nuevo León | Noreste | 209 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 23 | Nuevo León | Noreste | 177 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 24 | Estado de México | CDMX | 119 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 25 | Tamaulipas | Noreste | 120 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 26 | Oaxaca | Sur | 145 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 27 | Estado de México | CDMX | 127 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 28 | Ciudad de México | CDMX | 212 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 29 | Puebla | Sur | 123 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 31 | Querétaro | Bajío | 225 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 32 | Coahuila | Noreste | 149 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 33 | San Luis Potosí | Bajío | 140 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 34 | Nayarit | Oeste | 139 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 35 | Estado de México | CDMX | 131 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 36 | Coahuila | Noreste | 146 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 37 | Estado de México | Sur | 144 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 38 | Jalisco | Oeste | 144 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 39 | Tabasco | Sur | 159 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 40 | Veracruz | Sur | 119 | Grupo Posadas | Fiesta Inn | Servicio Selecto |
| 41 | BCN | Noroeste | 158 | Grupo Real Turismo | Real Inn | Servicio Selecto |
| 42 | Sonora | Noroeste | 135 | | Cerrado | Servicio Selecto |
| 43 | Jalisco | Oeste | 197 | Grupo Posadas | Gamma | Servicio Selecto |
| 44 | Guanajuato | Bajío | 159 | | Cerrado | Servicio Selecto |
| 45 | BCN | Noroeste | 140 | Grupo Posadas | Gamma | Servicio Selecto |
| 46 | Estado de México | CDMX | 146 | Marriott Int'l | Courtyard | Servicio Selecto |
| 47 | Ciudad de México | CDMX | 125 | Marriott Int'l | Courtyard | Servicio Selecto |
| Sub Total | | | 6,525 | | | |

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 2 hoteles y 294 cuartos).

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2022 (cont´d)

| Hotel | Estado | Región | Cuartos | Operador | Marca | Segmento |
|--|------------------|----------|---------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| <i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i> | | | | | | |
| 48 One Acapulco Costera (1) | Guerrero | Sur | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 49 One Aguascalientes Sur (1) | Aguascalientes | Bajío | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 50 One Coatzacoalcos Fórum | Veracruz | Sur | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 51 One Cuautitlan (1) | Estado de México | CDMX | 156 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 52 One Cuernavaca | Morelos | Sur | 125 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 53 One Culiacán Forum | Sinaloa | Noroeste | 119 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 54 One Durango | Durango | Noroeste | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 55 One Guadalajara Tapatío | Jalisco | Oeste | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 56 One Monclova | Coahuila | Noreste | 66 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 57 One Monterrey Aeropuerto (1) | Nuevo León | Noreste | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 58 One Puebla FINSA | Puebla | Sur | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 59 One Saltillo | Coahuila | Noreste | 139 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 60 One Querétaro Plaza Galerías | Querétaro | Bajío | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 61 One Toluca Aeropuerto | Estado de México | Sur | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 62 One Ciudad de México Patriotismo | Ciudad de México | CDMX | 132 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 63 One Perisur | Ciudad de México | CDMX | 144 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 64 One Xalapa | Veracruz | Sur | 126 | Grupo Posadas | One | Servicio Limitado |
| 65 Fairfield Inn & Suites Juriquilla | Querétaro | Bajío | 134 | Marriott Int'l | Fairfield Inn | Servicio Limitado |
| 66 Fairfield Inn Los Cabos | BCS | Noroeste | 128 | Marriott Int'l | Fairfield Inn | Servicio Limitado |
| 67 Fairfield Inn & Suites Nogales | Sonora | Noroeste | 134 | Marriott Int'l | Fairfield Inn | Servicio Limitado |
| 68 Fairfield Inn & Suites Vallejo | Ciudad de México | CDMX | 121 | Marriott Int'l | Fairfield Inn | Servicio Limitado |
| 69 Fairfield Inn & Suites Villahermosa | Tabasco | Sur | 134 | Marriott Int'l | Fairfield Inn | Servicio Limitado |
| Sub Total | | | 2,792 | | | |
| <i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i> | | | | | | |
| 70 Fiesta Americana Aguascalientes (1) | Aguascalientes | Bajío | 192 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 71 Fiesta Americana Hermosillo | Sonora | Noroeste | 220 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 72 Fiesta Americana Hacienda Galindo | Querétaro | Bajío | 168 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 73 Fiesta Americana Pabellón M | Nuevo León | Noreste | 178 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 74 Fiesta Americana México Satélite | Estado de México | CDMX | 223 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 75 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto | Ciudad de México | CDMX | 260 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 76 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle | Nuevo León | Noreste | 180 | Grupo Posadas | Grand Fiesta Americana | Servicio Completo |
| 77 Live Aqua Monterrey Valle | Nuevo León | Noreste | 70 | Grupo Posadas | Live Aqua | Servicio Completo |
| 78 Live Aqua San Miguel de Allende | Guanajuato | Bajío | 153 | Grupo Posadas | Live Aqua | Servicio Completo |
| 80 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2) | Puebla | Sur | 274 | Grupo Real Turismo | Camino Real | Servicio Completo |
| 81 Sheraton Ambassador Monterrey | Nuevo León | Noreste | 229 | Marriott Int'l | Sheraton | Servicio Completo |
| 82 AC by Marriott Querétaro | Querétaro | Bajío | 175 | Marriott Int'l | AC by Marriott | Servicio Completo |
| 83 AC by Marriott Guadalajara | Jalisco | Oeste | 188 | Marriott Int'l | AC by Marriott | Servicio Completo |
| 84 AC by Marriott Veracruz | Veracruz | Sur | 164 | Marriott Int'l | AC by Marriott | Servicio Completo |
| 85 The Yucatan Resort Playa del Carmen | Quintana Roo | Sur | 60 | Playa Resorts | Tapestry Collection | Servicio Completo |
| Sub Total | | | 2,734 | | | |
| <i>Hoteles en Arrendamiento</i> | | | | | | |
| 86 Fiesta Americana Condesa Cancún | Quintana Roo | Sur | 507 | Grupo Posadas | Fiesta Americana | Resort |
| Sub Total | | | 507 | | | |
| Total de Habitaciones en Operación al 31 de diciembre de 2022 | | | 12,264 | | | |
| Total de Habitaciones al 31 de diciembre 2022 | | | 12,558 | | | |

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hoteles cerrados temporalmente (en total; 2 hoteles y 294 cuartos).

Información trimestral seleccionada

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁶:

| | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)</i> | | | | | |
| Ingresos totales | 950,895 | 1,200,173 | 1,209,544 | 1,335,733 | 4,696,345 |
| Ingresos - Hoteles administrados | 834,096 | 1,083,359 | 1,094,291 | 1,223,121 | 4,234,867 |
| % de los ingresos totales | 87.7% | 90.3% | 90.5% | 91.6% | 90.2% |
| Contribución hotelera | 328,438 | 439,807 | 438,022 | 504,683 | 1,710,949 |
| Margen | 34.5% | 36.6% | 36.2% | 37.8% | 36.4% |
| Contribución hotelera - Hoteles administrados | 211,638 | 322,993 | 322,769 | 392,071 | 1,249,472 |
| Margen | 25.4% | 29.8% | 29.5% | 32.1% | 29.5% |
| Net Operating Income ("NOI") | 308,170 | 418,202 | 417,576 | 482,618 | 1,626,566 |
| Margen | 32.4% | 34.8% | 34.5% | 36.1% | 34.6% |
| EBITDA Ajustado | 248,472 | 345,379 | 349,406 | 400,876 | 1,344,133 |
| Margen | 26.1% | 28.8% | 28.9% | 30.0% | 28.6% |
| Utilidad neta integral consolidada | 31,600 | 118,777 | 115,002 | 657,130 | 922,509 |
| Margen | 3.3% | 9.9% | 9.5% | 49.2% | 19.6% |
| Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO") | 152,830 | 250,970 | 243,973 | 282,932 | 930,706 |
| FFO / CBFi con derechos económicos | 0.1945 | 0.3194 | 0.3105 | 0.3600 | 1.1844 |
| Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO") | 99,801 | 185,294 | 177,590 | 209,701 | 672,386 |
| AFFO / CBFi con derechos económicos | 0.1270 | 0.2358 | 0.2260 | 0.2669 | 0.8556 |
| Distribución | - | - | - | - | - |
| Distribución / CBFi con derechos económicos | - | - | - | - | - |
| Deuda Financiera | 4,971,470 | 4,836,518 | 4,717,935 | 4,498,774 | 4,498,774 |
| Deuda neta | 4,577,783 | 4,370,170 | 4,296,042 | 3,997,538 | 3,997,538 |
| Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM | 5.7 x | 4.3 x | 3.6 x | 3.0 x | 3.0 x |
| Ratio de apalancamiento ("LTV") | 29.4% | 28.4% | 27.8% | 25.7% | 25.7% |

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



Resultados del cuarto trimestre de 2022

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,336 millones:

- Ps. \$982 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.5% de los ingresos).
- Ps. \$229 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.2% de los ingresos).
- Ps. \$113 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$111 millones⁷ (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 8.4% de los ingresos.
- Ps. \$12 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre del año 2021 los ingresos totales incrementaron 33.8%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$831 millones:

- Ps. \$473 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (57.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$216 millones de gastos de habitaciones (26.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$141 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.0% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$505 millones, representando 37.8% de los ingresos totales. En total, Ps. \$392 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$113 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$244 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$127 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$40 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$33 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$22 millones.
- (v) El deterioro al valor de dos hoteles por un importe de Ps. \$13 millones (sin impacto en el flujo);
- (vi) Las provisiones por pasivos laborales y reparto de utilidades de Ps. \$5.3 millones (sin impacto en el flujo)

⁷En el cuarto trimestre del 2022 la renta por arrendamiento por adeudo del 2021 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$6 millones, mientras que la renta por arrendamiento ordinaria representó Ps. \$104 millones.



- (vii) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$2.6 millones (sin impacto en el flujo).

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$260 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2022, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$3.8 millones e ingresos no operativos por Ps. \$3.6 millones. Adicionalmente, se realizó un ajuste positivo al valor razonable de las Propiedades de Inversión (hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) por Ps. \$506 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$766 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,998 millones y una deuda total de Ps. \$4,499 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$117 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$98 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

| <i>Ps.\$ Miles</i> | T4 2021 | T4 2022 | Var. |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Ingreso por Interés | 2,449 | 7,318 | 199% |
| Gasto por Interés | (97,040) | (117,045) | 21% |
| Cargos Bancarios | (2,287) | (3,108) | 36% |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta | (860) | 15,286 | n.a. |
| Total | (97,739) | (97,549) | (0%) |

Al 31 de diciembre de 2022: (i) la deuda de USD \$10 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$204 millones (tipo de cambio de \$19.36 por USD) contra Ps. \$195 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.19 por USD) y (ii) la deuda de USD \$25 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$476 (tipo de cambio de \$19.36 por USD) contra Ps. \$486 millones al día de la contratación de la deuda (tipo de cambio de \$19.76 por USD). La apreciación del tipo de cambio durante el cuarto trimestre de estas deudas en dólares generó una utilidad de Ps. \$18 millones.

Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2022, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$657 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el cuarto trimestre de 2022, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$657 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$283 millones.⁹

| <i>Ps. \$ miles</i> | T4 2021 | T4 2022 | Variación |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos Totales | 997,967 | 1,335,733 | 33.8% |
| Costos y Gastos Generales | 667,345 | 831,051 | |
| Contribución Hotelera | 330,622 | 504,683 | 52.6% |
| Comisión de Asesoría | 37,175 | 40,393 | |
| Gastos Inmobiliarios | 21,313 | 22,065 | |
| Gastos administrativos de FibraHotel | 21,099 | 41,110 | |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs* | - | 2,611 | |
| EBITDA Ajustado | 249,373 | 400,876 | 60.8% |
| Depreciación | 177,012 | 127,220 | |
| Gastos extraordinarios, neto | 2,214 | 3,813 | |
| Ingresos no operativos | (92) | 3,625 | |
| Utilidad de Operación Ajustada | 314,459 | 766,024 | 143.6% |
| Resultado integral de financiamiento | (97,739) | (97,549) | |
| Impuestos | 5,507 | 11,345 | |
| Resultado Integral Consolidado | 211,214 | 657,130 | 211.1% |
| Impacto Valor Razonable de propiedades | (269,355) | (505,950) | |
| Depreciación | 177,012 | 127,220 | |
| Amortización de costos | 2,214 | 3,813 | |
| Deterioro en el valor del activo | 24,952 | 13,395 | |
| Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades | - | - | |
| Costos de transacciones | - | - | |
| Impuesto por venta de propiedades | - | - | |
| Fluctuación cambiaria | 860 | (15,286) | |
| Fluctuación de instrumentos derivados | (1) | - | |
| Fluctuación de instrumentos financieros | - | - | |
| Impacto intangibles | - | - | |
| Costos | - | - | |
| Plan de compensación en CBFIs | - | 2,611 | |
| Intereses minoritarios | - | - | |
| AMEFIBRA FFO | 146,895 | 282,932 | 92.6% |

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$210 millones.

| <i>Ps. \$ miles</i> | T4 2021 | T4 2022 | Variación |
|---|----------------|----------------|------------------|
| AMEFIBRA FFO | 146,895 | 282,932 | 92.6% |
| (-) Reserva de CAPEX | (57,226) | (73,231) | |
| (+) Otros Ajustes | - | - | |
| Flujo de Efectivo Operativo Ajustado | 89,670 | 209,701 | 133.9% |

⁸ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.

⁹ Durante el cuarto trimestre de 2021, la depreciación fue de Ps. \$177 millones, de los cuales; Ps. \$48 millones corresponden a la depreciación acelerada de dos hoteles cerrados, sin ese impacto la depreciación hubiera sido de Ps. \$129 millones.

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2022:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$427 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$98 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$46 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$20 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iii) (Ps. \$13 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, iv) (Ps. \$11 millones) en CAPEX de inversión para restaurante Sonora Grill dentro del hotel Fiesta Americana Hermosillo (inicio de operaciones en diciembre de 2022), y v) (Ps. \$15 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Trébol Monterrey, Fiesta Americana Hacienda Galindo, Fiesta Inn Oaxaca, entre otros).
 - Intereses cobrados por Ps. \$7 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$249 millones), principalmente relacionado con:
 - La sustitución de (Ps. \$486 millones) a USD \$24.6 millones.
 - La amortización del saldo insoluto de (Ps. \$200 millones) de Banorte.
 - El pago de intereses por (Ps. \$35 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$3 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2022 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$501 millones. Al 30 de septiembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$422 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,499 millones. Al 30 de septiembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,718 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,998 millones. Al 30 de septiembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,296 millones.
- Un costo de deuda de 9.42%. Al 30 de septiembre de 2022, el costo de deuda era de 9.36%.

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

| <i>Ps. \$ miles</i> | T4 2022 | Comentario |
|---|----------------|--|
| Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido | 501,236 | |
| Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación | 336,096 | Capital de trabajo de los hoteles |
| Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación | 81,194 | Disponible para CAPEX de mantenimiento |
| Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas | 42,840 | Disponible para Reservas de garantías |
| Efectivo y equiv. de disponible - | 41,106 | Efectivo disponible |
| Posición de efectivo sin efectivo restringido | 377,201 | |



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

| <i>\$ millones</i> | T4 2022 | Moneda | Tasa de interes | Vencimiento |
|---|----------------|---------------|------------------------|--------------------|
| BBVA 1 | 726.6 | MXN | TIE 28d + 150bps | oct-27 |
| BBVA 2 | 156.3 | MXN | TIE 28d + 160bps | jul-23 |
| BBVA 2* | 195.4 | USD | SOFR 91d + 180bps | ago-24 |
| Banorte 3 | 459.8 | MXN | TIE 91d + 200bps | jun-28 |
| Banorte 5** | 476.5 | USD | SOFR 91d + 250bps | jun-28 |
| FIHO 19 | 2,500.0 | MXN | 8.83% | sep-29 |
| Posición de deuda total | 4,514.5 | | | |
| * Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$19.36 | | | | |
| ** Equivalente en pesos a USD \$25 millones a un T.C de Ps. \$19.36 | | | | |

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (millones de pesos). Para el año 2023 se tienen Ps. \$351 millones de amortizaciones, que representa el 7.8% de la deuda total:

| Años | Amortización | % |
|-----------------|---------------------|---------------|
| 2023 | 351.3 | 7.8% |
| 2024 | 411.3 | 9.1% |
| 2025 | 301.4 | 6.7% |
| 2026 | 323.9 | 7.2% |
| 2027 y adelante | 3,126.6 | 69.3% |
| Total | 4,514.5 | 100.0% |

Al 31 de diciembre de 2022,

- El 56% de la deuda es fija (FIHO19) y el 44% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 85% de la deuda esta denominada en Pesos Mexicanos y el 15% de la deuda esta denominado en Dólares.

Calificaciones Crediticias

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

A la fecha de este reporte, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" se mantiene 'AA' con perspectiva estable.

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel consiste en reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Al 31 de diciembre de 2022, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$81 millones.



Regulación aplicable a las FIBRAs

Conforme 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"), 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 para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

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

1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2022 con un endeudamiento de Ps. \$4,499 millones y con un total de activos de Ps. \$17,479 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.7%.

2. 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 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.75x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:



- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$760 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$289 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$377 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$20 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,243 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$200 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 7.7%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 653.6%.

Información sobre los CBFIs

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Gobierno Corporativo

El 14 de febrero se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del cuarto trimestre de 2022 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

En FibraHotel nos comprometemos a ser una empresa sostenible y a seguir evolucionando en las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), atendiendo, al mismo tiempo, el impacto de nuestro negocio.

Durante el trimestre, FibraHotel realizó la actualización de la Matriz de Materialidad aplicando el concepto de doble materialidad, acorde a las tendencias internacionales. La materialidad de impacto refleja los impactos más significativos de la compañía hacia el exterior como medio ambiente, economía y la sociedad. La materialidad financiera, basada en el estándar de Sustainability Accounting Standards Board (SASB), refleja los factores ASG que pudieran tener una probabilidad razonable de afectar a la condición financiera, el rendimiento operativo y los flujos de efectivo dentro de la compañía. Dentro de la actualización, se consideraron 17 temas materiales de impacto, de los cuales ocho aplican la materialidad financiera. Dentro de los temas a destacar están: eficiencia energética y energías renovables, prácticas laborales, gestión y cuidado del agua, ética corporativa e integridad, entre otros.

De igual forma, FibraHotel publicó los resultados de la evaluación interna del Comité Técnico. Los principales resultados fueron los siguientes:

- En su totalidad, el Comité considera que la información pertinente para la asamblea es proporcionada en tiempo y forma. Del mismo modo, se considera relevante y adecuada para la toma de decisiones.
- En cuanto a la estructura del Comité, se considera que las sesiones están bien programadas, así como los roles y responsabilidades. Los miembros cuentan con experiencia y habilidades pertinentes.
- Área de oportunidad en perspectivas adicionales por parte del Comité.

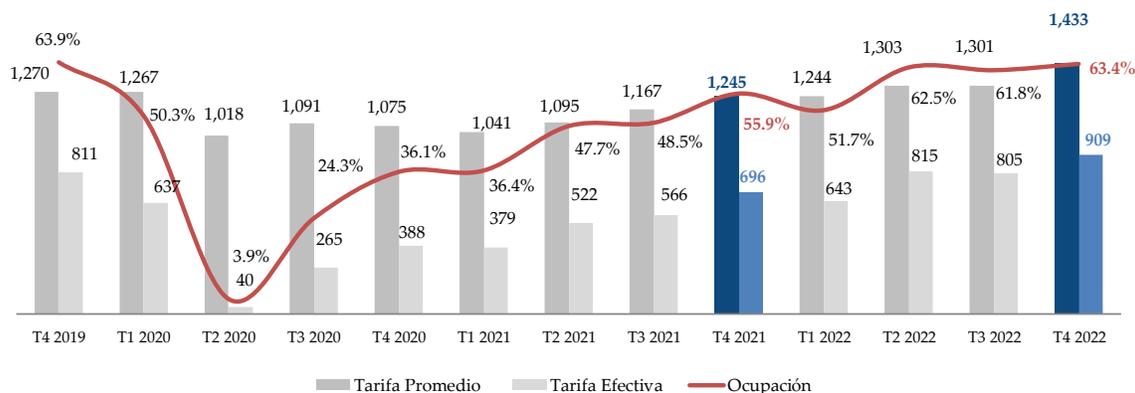
Por otra parte, durante el periodo, se publicaron las calificaciones de la evaluación de sustentabilidad corporativa de S&P Global o CSA por sus siglas en inglés. FibraHotel obtuvo una calificación de 49 puntos, comparado con 46 puntos del 2021. Asimismo, se publicaron los resultados del cuestionario de Cambio Climático de Carbon Disclosure Project (CDP). La puntuación de FibraHotel fue "C" promediando con la puntuación de América Latina.

En FibraHotel estamos comprometidos a evolucionar en cada una de las vertientes de nuestra estrategia ASG, sustentado en transparencia, comunicación y responsabilidad.

Para mayor información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a la sección de sustentabilidad y gobierno corporativo en nuestra página de internet: www.fibrahotel.com

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2019 al cuarto trimestre del año 2022 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹⁰ (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún).



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

A partir del 3T de 2020, no se incluyen los cuatro hoteles que estaban temporalmente cerrados, dos reabrieron y se incluyen desde el 3T 2021.

Durante el cuarto trimestre de 2022 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 77.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,448
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,023

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

| | Portafolio Total | | | | Portafolio Total | |
|-----------------|------------------|---------|---------|-----------------|------------------|-------|
| | T4 2021 | T4 2022 | T3 2022 | | 2021 | 2022 |
| Ocupación | 55.9% | 63.4% | 61.8% | Ocupación | 47.3% | 59.9% |
| Tarifa Promedio | 1,245 | 1,433 | 1,301 | Tarifa Promedio | 1,149 | 1,325 |
| Tarifa Efectiva | 696 | 909 | 805 | Tarifa Efectiva | 543 | 794 |

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

La variación en la tarifa efectiva entre el cuarto trimestre de 2021 y el cuarto trimestre de 2022 es de 30.5%.

¹⁰ A la fecha, FibraHotel tiene dos hoteles cerrados temporalmente; Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León que en conjunto representan 294 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se están considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.



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

| Segmento | Portafolio Total * | | | | | | Variación | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
| | 4 ^{to} trimestre 2021 | | | 4 ^{to} trimestre 2022 | | | Ocup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
| | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | | | |
| Servicio Limitado | 49.9% | \$ 911 | \$ 454 | 65.1% | \$ 1,037 | \$ 675 | 1527 pb | 13.9% | 48.8% |
| Servicio Selecto | 60.2% | \$ 1,063 | \$ 640 | 64.8% | \$ 1,259 | \$ 816 | 460 pb | 18.4% | 27.4% |
| Servicio Completo | 52.3% | \$ 2,049 | \$ 1,072 | 58.6% | \$ 2,321 | \$ 1,359 | 623 pb | 13.3% | 26.8% |
| Total | 55.9% | \$ 1,245 | \$ 696 | 63.4% | \$ 1,433 | \$ 909 | 751 pb | 15.0% | 30.5% |

*Excluyendo los dos hoteles cerrados temporalmente.

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

| Región | Portafolio Total * | | | | | | Variación | | |
|----------|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
| | 4 ^{to} trimestre 2021 | | | 4 ^{to} trimestre 2022 | | | Ocup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
| | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | | | |
| Bajío | 49.9% | \$ 1,798 | \$ 897 | 52.9% | \$ 1,910 | \$ 1,009 | 298 pb | 6.2% | 12.5% |
| Noreste | 58.4% | \$ 1,401 | \$ 818 | 63.0% | \$ 1,601 | \$ 1,009 | 463 pb | 14.3% | 23.3% |
| Noroeste | 64.9% | \$ 1,139 | \$ 740 | 69.2% | \$ 1,320 | \$ 913 | 426 pb | 15.9% | 23.5% |
| Oeste | 71.2% | \$ 1,104 | \$ 787 | 75.4% | \$ 1,296 | \$ 977 | 414 pb | 17.4% | 24.2% |
| Sur | 51.7% | \$ 1,004 | \$ 519 | 57.9% | \$ 1,140 | \$ 660 | 619 pb | 13.6% | 27.2% |
| CDMX | 46.9% | \$ 1,173 | \$ 550 | 66.5% | \$ 1,475 | \$ 981 | 1955 pb | 25.8% | 78.2% |
| Total | 55.9% | \$ 1,245 | \$ 696 | 63.4% | \$ 1,433 | \$ 909 | 751 pb | 15.0% | 30.5% |

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún y los dos hoteles cerrados temporalmente.
En la región CDMX se incluyen los hoteles situados en la Zona Metropolitana.

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

| FACC* | Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido) | | | | | | Variación | | |
|-------|---|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
| | 4 ^{to} trimestre 2021 | | | 4 ^{to} trimestre 2022 | | | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
| | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | Occup. | Tarifa promedio | Tarifa efectiva | | | |
| | T.I | T.I | T.I | T.I | T.I | T.I | | | |
| | 75.4% | \$ 5,773 | \$ 4,352 | 77.9% | \$ 6,448 | \$ 5,023 | 253 pb | 11.7% | 15.4% |

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

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



La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 31 de diciembre de 2022 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

| SEGMENTO | Hoteles | | | | Cuartos | | | | REGION | Hoteles | | | | Cuartos | | | |
|-------------------|---------|--------|--------|--------|----------|----|--------|--------|--------|---------|---|---|---|---------|---|---|--|
| | # | | % | | # | | % | | | # | | % | | # | | % | |
| | # | % | # | % | # | % | # | % | | # | % | # | % | # | % | | |
| Servicio Limitado | 22 | 25.6% | 2,792 | 22.2% | Bajío | 13 | 15.1% | 1,883 | 15.0% | | | | | | | | |
| Servicio Selecto | 47 | 54.7% | 6,525 | 52.0% | Noreste | 15 | 17.4% | 1,947 | 15.5% | | | | | | | | |
| Servicio Completo | 16 | 18.6% | 2,734 | 21.8% | Noroeste | 16 | 18.6% | 2,333 | 18.6% | | | | | | | | |
| Resort | 1 | 1.2% | 507 | 4.0% | Oeste | 7 | 8.1% | 1,107 | 8.8% | | | | | | | | |
| TOTAL | 86 | 100.0% | 12,558 | 100.0% | Sur | 20 | 23.3% | 2,992 | 23.8% | | | | | | | | |
| | | | | | CDMX | 15 | 17.4% | 2,296 | 18.3% | | | | | | | | |
| | | | | | TOTAL | 86 | 100.0% | 12,558 | 100.0% | | | | | | | | |

**Incluye Fiesta Americana Condesa Cancún y los dos hoteles cerrados temporalmente. Servicio Selecto León en la región Bajío (159 cuartos) y Servicio Selecto Ciudad Obregón en la región Noroeste (135 cuartos).*

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

| Año 2022 | Cuartos Dispo. | Cuartos Ocup. | Ocup. | Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
|-------------|----------------|---------------|-------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Trimestre 1 | 1,057,860 | 547,115 | 51.7% | \$ 681 | \$ 1,244 | \$ 643 |
| Trimestre 2 | 1,069,454 | 668,855 | 62.5% | \$ 872 | \$ 1,303 | \$ 815 |
| Trimestre 3 | 1,080,845 | 668,379 | 61.8% | \$ 870 | \$ 1,301 | \$ 805 |
| Trimestre 4 | 1,080,376 | 685,362 | 63.4% | \$ 982 | \$ 1,433 | \$ 909 |
| Total | 4,288,535 | 2,569,711 | 59.9% | \$ 3,404 | \$ 1,325 | \$ 794 |

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

| | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Activo circulante: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 485,617 | 501,236 |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | 221,574 | 320,884 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | - | - |
| Pagos anticipados | 18,270 | 21,614 |
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA | 4,313 | 19,613 |
| Total del activo circulante | 729,774 | 863,347 |
| Activo no circulante: | | |
| Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto | 12,631,082 | 12,380,505 |
| Propiedades de Inversión* | 3,507,324 | 4,081,000 |
| Propiedades en desarrollo | 97,741 | 142,667 |
| Instrumentos derivados | - | - |
| Depositos en garantía | 4,979 | 5,006 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 4,336 | 6,491 |
| Total del activo no circulante | 16,245,462 | 16,615,670 |
| Total del Activo | 16,975,236 | 17,479,017 |

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Pasivo circulante: | | |
| Deuda | 96,160 | 351,312 |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados | 339,041 | 433,333 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 157,140 | 40,393 |
| Impuestos por pagar | 20,909 | 62,407 |
| Otros | 63,436 | 88,508 |
| Total del pasivo circulante | 676,687 | 975,952 |
| Beneficio a los empleados | 1,662 | 18,109 |
| Deuda bancaria a largo plazo | 2,407,823 | 1,663,217 |
| Deuda bursatil a largo plazo | 2,481,912 | 2,484,246 |
| Patrimonio de los fideicomitentes: | | |
| Aportaciones de los Fideicomitentes | 11,017,525 | 11,017,525 |
| Resultados acumulados | 389,627 | 1,319,968 |
| Total del patrimonio de los fideicomitentes | 11,407,151 | 12,337,493 |
| Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes | 16,975,236 | 17,479,017 |

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 comparado con el cuarto trimestre del año 2021.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

| | <u>T4 2021</u> | <u>T4 2022</u> |
|---|----------------|------------------|
| Ingresos: | | |
| Arrendamiento de habitaciones | 753,095 | 981,947 |
| Alimentos y bebidas | 179,143 | 229,418 |
| Arrendamiento | 51,218 | 112,533 |
| Otros ingresos | 14,510 | 11,835 |
| Ingresos totales | 997,967 | 1,335,733 |
| Gastos y costos generales: | | |
| Gastos de habitaciones | 165,584 | 216,258 |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | 106,911 | 141,470 |
| Costos y gastos administrativos | 394,849 | 473,322 |
| Total costos y gastos generales | 667,345 | 831,051 |
| Contribución hotelera | 330,622 | 504,683 |
| Gastos inmobiliarios | 21,313 | 22,065 |
| Comisión de Asesoría | 37,175 | 40,393 |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs* | - | 2,611 |
| Gastos administrativos de FibraHotel | 21,099 | 33,460 |
| Beneficio a los empleados* | 1,662 | 5,278 |
| Depreciación | 177,012 | 127,220 |
| Deterioro sobre el Valor de los Activos* | 24,952 | 13,395 |
| Utilidad de operación | 47,410 | 260,261 |
| Gastos extraordinarios, neto | 2,214 | 3,813 |
| Utilidad de operación ajustada | 45,196 | 256,448 |
| Ingresos no operativos | (92) | 3,625 |
| Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión* | 269,355 | 505,950 |
| Resultado integral de financiamiento | (97,739) | (97,549) |
| Utilidad antes de impuestos | 216,720 | 668,475 |
| Impuestos | 5,507 | 11,345 |
| Utilidad neta integral consolidada | 211,213 | 657,130 |

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 comparado con el cuarto trimestre del año 2021

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022

(Miles de pesos)

| | T4 2021 | T4 2022 |
|--|-----------------|------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta consolidada | 211,213 | 657,130 |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo | | |
| Impuestos | 5,507 | 11,345 |
| Costo por venta de activo fijo | 141 | (262) |
| Deterioro sobre el Valor de los Activos* | 24,952 | 13,395 |
| Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión* | (269,355) | (505,950) |
| Depreciación | 177,012 | 127,220 |
| (Ingresos)/Gastos por intereses | 97,079 | 104,447 |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs* | - | 2,611 |
| Beneficio a los empleados* | 1,662 | 5,278 |
| Total | 248,211 | 415,214 |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | (5,612) | 4,162 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | - | - |
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA | (473) | (9,378) |
| Pagos anticipados | 12,157 | 19,331 |
| Otros activos | 3 | (8) |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar | 5,706 | (9,754) |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | (24,041) | 1,146 |
| Impuestos por pagar | 1,237 | 5,790 |
| Flujo neto de efectivo de actividades de operación | 237,188 | 426,502 |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisición de negocios | - | - |
| Portafolio de desarrollo | (21,820) | (25,839) |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel | (30,738) | (60,118) |
| Propiedades de Inversión | (20,207) | (19,655) |
| Venta de activos | 53 | 125 |
| Intereses cobrados | 2,449 | 7,318 |
| Flujo neto de efectivo de actividades de inversión | (70,263) | (98,169) |
| Actividades de Financiamiento | | |
| Distribución a tenedores | - | - |
| Prestamos Obtenidos | - | 476,500 |
| Prestamos Pagados | (6,259) | (687,858) |
| Intereses pagados y gastos financieros | (40,772) | (35,109) |
| Emisión de CBFIs | - | - |
| Recompra de CBFIs | - | - |
| Gastos de Emisión | - | - |
| Otros | (1,704) | (2,524) |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento | (48,735) | (248,990) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 118,190 | 79,343 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo | 367,427 | 421,893 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | 485,617 | 501,236 |

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



FFO Amefibra

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Ingresos Totales | 1,032,473 | 1,530,826 | 2,007,939 | 2,635,004 | 3,435,995 | 4,107,252 | 4,371,969 | 1,941,651 | 3,109,131 | 4,696,345 |
| Costos y Gastos Generales | 655,003 | 1,530,826 | 1,337,765 | 1,791,571 | 2,330,115 | 2,664,142 | 2,917,888 | 1,633,398 | 2,168,443 | 2,985,396 |
| Contribución Hotelera | 377,470 | 524,774 | 670,174 | 843,433 | 1,105,879 | 1,443,110 | 1,454,082 | 308,253 | 940,688 | 1,710,949 |
| Comisión de Asesoría | 82,168 | 102,731 | 103,378 | 104,673 | 106,813 | 150,927 | 151,862 | 144,492 | 146,566 | 156,049 |
| Gastos Inmobiliarios | 16,718 | 21,626 | 28,991 | 33,910 | 43,311 | 59,698 | 66,286 | 115,567 | 73,607 | 84,383 |
| Gastos administrativos de FibraHotel | 18,773 | 29,182 | 39,361 | 48,530 | 54,060 | 60,522 | 71,188 | 57,335 | 80,038 | 119,381 |
| Plan de Compensación de Empleados con CBFIs* | - | - | - | - | - | 16,612 | 8,306 | 8,306 | 865 | 7,833 |
| EBITDA Ajustado | 259,811 | 371,235 | 498,445 | 656,320 | 901,696 | 1,155,351 | 1,156,440 | (17,447) | 637,949 | 1,344,133 |
| Depreciación | 120,041 | 162,930 | 213,782 | 296,930 | 367,926 | 419,037 | 465,817 | 583,838 | 551,732 | 508,780 |
| Gastos extraordinarios, neto | 101,707 | 88,448 | 77,688 | 106,931 | 34,457 | 71,619 | 37,056 | 9,018 | 15,095 | 6,720 |
| Ingresos no operativos | 8,600 | 12,209 | 2,726 | 3,918 | 10,053 | 1,901 | 11,330 | (29,402) | 821 | 3,969 |
| Utilidad de Operación Ajustada | 46,663 | 132,066 | 209,702 | 256,377 | 509,366 | 768,501 | 617,816 | (602,353) | 316,346 | 1,325,158 |
| Resultado integral de financiamiento | 118,168 | 124,379 | 29,759 | (40,694) | (66,331) | (151,510) | (292,270) | (397,352) | (371,824) | (404,803) |
| Impuestos | 2,078 | 2,742 | 2,884 | 1,787 | 5,316 | 2,282 | 8,460 | 2,451 | (1,308) | (2,155) |
| Resultado Integral Consolidado | 162,753 | 253,703 | 233,504 | 277,004 | 429,858 | 599,321 | 218,025 | (1,004,515) | (52,482) | 922,509 |
| Impacto Valor Razonable de propiedades | - | - | - | - | - | (143,795) | 47,081 | (42,744) | (269,355) | (505,950) |
| Depreciación | 120,041 | 162,930 | 213,782 | 296,930 | 367,926 | 419,037 | 465,817 | 517,355 | 551,732 | 508,780 |
| Amortización de costos | 101,862 | 88,448 | 77,688 | 106,931 | 34,457 | 71,619 | 37,056 | 43,999 | 15,095 | 6,720 |
| Deterioro en el valor del activo | - | - | - | - | - | 41,890 | - | 71,603 | 24,952 | 13,395 |
| Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costos de transacciones | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impuesto por venta de propiedades | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fluctuación cambiaria | (956) | 3,572 | (508) | 2,363 | 6,991 | 16,128 | (7,761) | 12,708 | (7,591) | (22,580) |
| Fluctuación de instrumentos derivados | - | - | 3,072 | (63,114) | 7,862 | 15,389 | 99,061 | 2,632 | (1,724) | - |
| Fluctuación de instrumentos financieros | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impacto intangibles | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Plan de compensación en CBFIs | - | - | - | - | - | 16,612 | 8,306 | 8,306 | 865 | 7,833 |
| Intereses minoritarios | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| AMEFIBRA Funds From Operations | 383,701 | 508,653 | 527,538 | 620,114 | 847,093 | 1,036,200 | 867,584 | (390,656) | 261,491 | 930,706 |
| Reserva de CAPEX | (47,225) | (75,257) | (99,670) | (134,571) | (172,893) | (204,149) | (221,964) | (51,128) | (174,118) | (258,320) |
| Ajustes no operativos | 589 | (9,628) | 1,106 | 8,070 | (5,621) | 17,335 | (7,734) | 12,058 | - | - |
| Adjusted Funds From Operations | 337,065 | 423,768 | 428,974 | 493,614 | 668,579 | 849,386 | 637,887 | (429,726) | 87,373 | 672,386 |
| Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA | 100,906 | 92,020 | 77,180 | 109,294 | 41,448 | 87,746 | 29,295 | 56,707 | 7,504 | (15,860) |

Invitación a la llamada de resultados del cuarto trimestre de 2022

 FibraHotel_{mx}

4T22

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

México D.F. el 17 de enero de 2023 – 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 2022**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T22 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 15 de febrero de 2023 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 16 de febrero de 2023 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#: 13735772

Para mayor información, comuníquese con:

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



Acerca de FibráHotel

FibráHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFÍ 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@fibráhotel.com