



FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2023.

Ciudad de México, al 26 de abril de 2023 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2023. 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 primer trimestre de 2023

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2023 con **86 hoteles y 12,554¹ cuartos, de los cuales 84 hoteles y 12,260 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. \$1,436** la tasa de ocupación fue **60.3%** (contra 51.7% en el primer trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$866**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **34.6%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2022.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,594**, una tasa de ocupación de **83.8%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,526**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$110 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,256 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$454 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$353 millones**.
- El flujo de operación (“FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$258 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$189 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$98 millones** equivalente a **12.50 centavos** por CBF⁶.
- Al 31 de marzo de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$511 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,367 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,857 millones**.
- Al 31 de marzo de 2023, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,506 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.

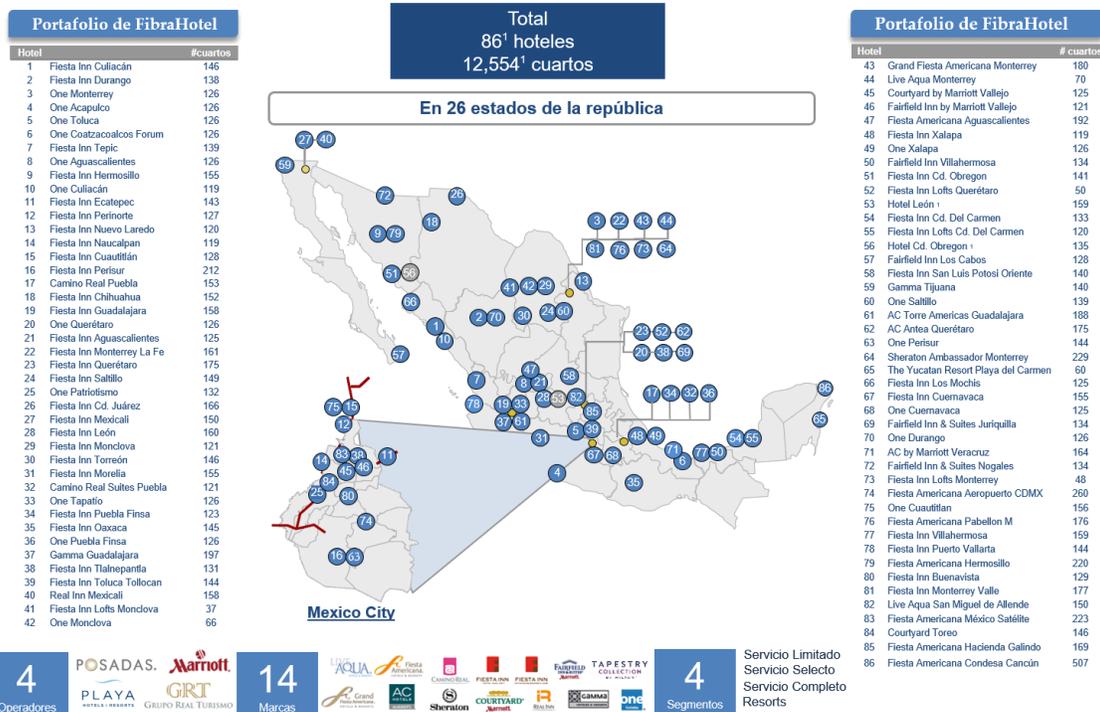
⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

⁶ Calculado en base a 785,823,444 CBFs en circulación con derechos económicos.



“Me complace anunciar otro trimestre de sólidos resultados operativos y el reinicio de las distribuciones de FibraHotel. El Comité Técnico determinó una nueva política de distribuciones en base a un monto fijo por CBFi que será pagado trimestralmente. Para el primer trimestre de 2023 FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.125 por CBFi y para el año completo 2023 estimamos hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.125 por CBFi, para un total de Ps. \$0.50 por CBFi en el año. Esta nueva política ayuda a dar visibilidad sobre las distribuciones y al mismo tiempo permite a la compañía retener flujo de efectivo para ejecutar su plan de negocios. FibraHotel tiene la intención de incrementar el monto de las distribuciones en el tiempo en base a los resultados. Operativamente, los ingresos de Ps. \$1,256 millones y el EBITDA de Ps. \$353 millones son los valores más altos para un primer trimestre en la historia de FibraHotel. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 35% año con año y un incremento en tarifa promedio de 15%, con fuerte recuperación de los hoteles en la CDMX con un crecimiento en RevPAR de 62%. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún continúa con un buen desempeño y aún con la apreciación del tipo de cambio obtuvimos una renta en el trimestre de Ps. \$110 millones. El margen de EBITDA en el trimestre fue de 28.1% y logramos reducir la deuda neta a Ps. \$3,857 millones. 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 26 de abril de 2023



¹ A la fecha, hay dos hoteles cerrados temporalmente (sombreados en gris), excluyendo esos hoteles, FibraHotel tiene 84 hoteles con 12,260 cuartos en operación.



Información adicional:

Política de distribuciones de FibraHotel y distribución del primer trimestre de 2023

El Comité Técnico determinó la política de distribución de FibraHotel que será el máximo entre el 95% del resultado fiscal y un monto fijo por CBFi que será pagado trimestralmente (en lugar de un % de AFFO). Para el primer trimestre de 2023, FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.125 por CBFi. Para el año completo 2023, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.125 por CBFi, para un total de Ps. \$0.50 por CBFi en el año⁷.

Esta política ayuda a los tenedores de CBFIs tener visibilidad sobre las distribuciones esperadas en el año. Al mismo tiempo, la política permite a la compañía retener flujo de efectivo para llevar a cabo su plan de negocios, incluyendo entre otras cosas el pago de amortizaciones de créditos (reducir deuda) y realizar inversiones en su portafolio o de crecimiento inorgánico que cumplan con los criterios de elegibilidad. FibraHotel tiene la intención de incrementar el monto fijo de las distribuciones por CBFi en el tiempo en base a los resultados operativos⁷.

Cambios en el inventario del portafolio

Durante 2022 se hicieron renovaciones en ciertos hoteles del portafolio. Desde el primer trimestre de 2023, se presentan los siguientes cambios en el portafolio:

- Live Aqua San Miguel de Allende: disminución de 153 a 150 cuartos.
- Fiesta Americana Pabellón M: disminución de 178 a 176 cuartos.
- Fiesta Americana Hacienda Galindo: aumento de 168 a 169 cuartos.

Con esas modificaciones, el total de cuartos del portafolio al 31 de marzo de 2023 es de 12,554.

Pago anticipado parcial a una línea de crédito de BBVA

En marzo de 2023, considerando la generación de flujo de FibraHotel, se decidió realizar un pago anticipado de Ps. \$40 millones de una amortización de Ps. \$156 millones prevista para julio 2023.

Renovación de línea de crédito Sabadell

El 13 de abril de 2023, se firmó un convenio modificatorio para extender 12 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente de Ps. \$200 millones con Sabadell. La sobretasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de marzo de 2023 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

⁷ Las distribuciones están sujetas a condiciones económicas y de mercado. En caso de que el 95% del resultado fiscal sea mayor a la distribución en el año, FibraHotel estima realizar una distribución adicional equivalente a la diferencia.



Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2023

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajo	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	Bajo	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacan	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 Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajo	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajo	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
41	Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn	Servicio Selecto
42	Servicio Selecto Ciudad Obregón (3)	Sonora	Noroeste	135		Cerrado	Servicio Selecto
43	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
44	Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajo	159		Cerrado	Servicio Selecto
45	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
46	Courtyard Tereo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
47	Courtyard Vallejo	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 marzo de 2023 (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 Coatzacoalcas 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	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	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	150	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			2,730			
<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 marzo de 2023			12,260			
Total de Habitaciones al 31 de marzo de 2023			12,554			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

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

Desde el T1 del 2023, se eliminaron 4 cuartos por remodelaciones en algunos hoteles del portafolio. Reducción de 3 cuartos en Live Aqua San Miguel de Allende y 2 en Fiesta Americana Pabellón M, mientras que en Fiesta Americana Hacienda Galindo se tiene un nuevo cuarto adicional.

Información trimestral seleccionada

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁸:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T1 2023 UDM
Ingresos totales	1,200,173	1,209,544	1,335,733	1,255,728	5,001,178
Ingresos - Hoteles administrados	1,083,359	1,094,291	1,223,121	1,131,510	4,532,282
% de los ingresos totales	90.3%	90.5%	91.6%	90.1%	90.6%
Contribución hotelera	439,807	438,022	504,683	453,684	1,836,195
Margen	36.6%	36.2%	37.8%	36.1%	36.7%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	322,993	322,769	392,071	329,466	1,367,299
Margen	29.8%	29.5%	32.1%	29.1%	30.2%
Net Operating Income ("NOI")	418,202	417,576	482,618	431,499	1,749,895
Margen	34.8%	34.5%	36.1%	34.4%	35.0%
EBITDA Ajustado	345,379	349,406	400,876	353,033	1,448,694
Margen	28.8%	28.9%	30.0%	28.1%	29.0%
Utilidad neta integral consolidada	118,777	115,002	657,130	166,032	1,056,941
Margen	9.9%	9.5%	49.2%	13.2%	21.1%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	250,970	243,973	282,932	257,625	1,035,501
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3194	0.3105	0.3600	0.3278	1.3177
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	185,294	177,590	209,701	188,683	761,268
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2358	0.2260	0.2669	0.2401	0.9688
Distribución	-	-	-	98,228	98,228
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	-	0.1250	0.1250
Deuda Financiera	4,836,518	4,717,935	4,498,774	4,367,164	4,367,164
Deuda neta	4,370,170	4,296,042	3,997,538	3,856,580	3,856,580
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	4.3 x	3.6 x	3.0 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	28.4%	27.8%	25.7%	25.0%	25.0%

⁸ 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 primer trimestre de 2023

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,256 millones:

- Ps. \$915 millones de ingresos por renta de habitaciones (72.9% de los ingresos).
- Ps. \$209 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos).
- Ps. \$124 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$110 millones⁹ (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 9.9% de los ingresos.
- Ps. \$7 millones de otros ingresos (0.6% de los ingresos).

Contra el primer trimestre del año 2022 los ingresos totales incrementaron 32.1%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$802 millones:

- Ps. \$456 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (56.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$207 millones de gastos de habitaciones (25.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$139 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.4% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$454 millones, representando 36.1% de los ingresos totales. En total, Ps. \$329 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$124 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$227 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$126 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$42 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$33 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$22 millones;
- (v) Las provisiones por pasivos laborales y reparto de utilidades de Ps. \$1.1 millones (sin impacto en el flujo);

⁹ En el primer trimestre del 2023 la renta por arrendamiento por adeudo del 2021 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$6.3 millones, mientras que la renta por arrendamiento ordinaria representó Ps. \$103 millones.

- (vi) 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. \$227 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2023, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$1.4 millones e ingresos no operativos por (Ps. \$1.2 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$224 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,857 millones y una deuda total de Ps. \$4,367 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$107 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$63 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps. \$ Miles</i>	T1 2022	T1 2023	Var.
Ingreso por Interés	3,161	7,986	153%
Gasto por Interés	(100,784)	(107,115)	6%
Cargos Bancarios	(2,588)	(2,028)	(22%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	5,856	38,430	556%
Total	(94,355)	(62,727)	(34%)

Al 31 de marzo de 2023: (i) la deuda de USD \$10 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$183 millones (tipo de cambio de \$18.09 por USD) contra Ps. \$195 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.36 por USD) y (ii) la deuda de USD \$25 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$445 millones (tipo de cambio de \$18.09 por USD) contra Ps. \$476 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.36 por USD). La apreciación del Peso contra el Dólar durante el primer trimestre de estas deudas en dólares generó una utilidad de Ps. \$44 millones.

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2023, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$166 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el primer trimestre de 2023, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$166 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")¹⁰

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$258 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2022	T1 2023	Variación
Ingresos Totales	950,895	1,255,728	32.1%
Costos y Gastos Generales	622,457	802,044	
Contribución Hotelera	328,438	453,684	38.1%
Comisión de Asesoría	37,847	41,869	
Gastos Inmobiliarios	20,268	22,185	
Gastos administrativos de FibraHotel	21,768	32,928	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,611	
EBITDA Ajustado	248,472	353,033	42.1%
Depreciación	127,979	126,024	
Gastos extraordinarios, neto	(893)	1,388	
Ingresos no operativos	233	(1,158)	
Utilidad de Operación Ajustada	121,618	224,463	84.6%
Resultado integral de financiamiento	(94,355)	(62,727)	
Impuestos	(4,337)	(4,296)	
Resultado Integral Consolidado	31,600	166,032	425.4%
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	127,979	126,024	
Amortización de costos	(893)	1,388	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(5,856)	(38,430)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	-	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	152,830	257,625	68.6%

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$189 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2022	T1 2023	Variación
AMEFIBRA FFO	152,830	257,625	68.6%
(-) Reserva de CAPEX	(53,029)	(68,942)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	99,801	188,683	89.1%

¹⁰ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.



Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2023:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$330 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$42 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$14 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$3 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. iii) (Ps. \$16 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, iv) (Ps. \$9 millones) en remodelación para el hotel Real Inn Mexicali, y v) (Ps. \$10 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Trébol Monterrey, Fiesta Inn Oaxaca, Fiesta Americana Hermosillo, entre otros).
 - Intereses cobrados por Ps. \$8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$279 millones), principalmente relacionado con:
 - La amortización de deuda (Ps. \$88 millones), de los cuales Ps. \$40 millones fueron amortización anticipada.
 - El pago de intereses por (Ps. \$189 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2023 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$511 millones. Al 31 de diciembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$501 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,367 millones. Al 31 de diciembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,499 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,857 millones. Al 31 de diciembre de 2022, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,998 millones.
- Un costo de deuda de 9.78%. Al 31 de diciembre de 2022, el costo de deuda era de 9.42%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2023</u>	<u>Comentario</u>
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	510,585	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	303,100	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	119,788	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	42,788	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	44,909	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	348,009	



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

<i>\$ millones</i>	T1 2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	710.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	116.3	MXN	TIIE 28d + 185bps	jul-23
BBVA 2*	182.6	USD	SOFR 91d + 220bps	ago-24
Banorte 3	441.5	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5**	431.3	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,382.3			

* Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$18.09
 ** Equivalente en pesos a USD \$24 millones a un T.C de Ps. \$18.09

Durante abril de 2023 se amortizaron de manera anticipada Ps. \$40 millones de capital de una línea de crédito de BBVA cuyo saldo insoluto al 31 de diciembre de 2022 era de Ps. \$156 millones. El saldo insoluto al 31 de marzo es de Ps. \$116 millones y se amortizará en julio 2023. La sobretasa de este crédito es de 185 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel. Para lo que resta del año 2023, se tienen Ps. \$263 millones de amortizaciones, que representa el 6.0% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2023	262.7	6.0%
2024	395.0	9.0%
2025	296.2	6.8%
2026	318.7	7.3%
2027 y adelante	3,109.7	71.0%
Total	4,382.3	100.0%

Al 31 de marzo de 2023,

- El 57% de la deuda es fija (FIHO19) y el 43% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 86% de la deuda esta denominada en Pesos Mexicanos y el 14% de la deuda esta denominada 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 marzo de 2023, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$120 millones.

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos

Al 31 de marzo de 2023 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el primer trimestre de 2023

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 25 de abril de 2023 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 12.50 centavos (Ps. \$0.1250) por CBFI, representando un total aproximado de Ps. \$98 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023 y considerando la nueva política de distribución autorizada por el Comité Técnico de FibraHotel. La distribución será pagada el 15 de mayo de 2023. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

Concepto	Monto	
	por CBFI <i>Ps. \$</i>	Total <i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1250	98.2
Total	0.1250	98.2

Gobierno Corporativo

El 25 de abril se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2023 los cuales fueron aprobados por unanimidad. El 4 de abril se tuvo una sesión de Comité de Nominaciones para proponer a la Asamblea a Jimena Fernández Cortina como miembro independiente del Comité Técnico. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 10 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.



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 primer trimestre de 2023 con un endeudamiento de Ps. \$4,367 millones y con un total de activos de Ps. \$17,468 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.0%.

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 en vigor, al 31 de marzo de 2023, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.88x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:



- Servicio de la deuda: Ps. \$712 millones.
- Estimado de gastos de capital: Ps. \$307 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$348 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$23 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,345 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 marzo de 2023, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 7.2%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2023, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 635.0%.



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.

Dentro de la estrategia de FibraHotel, la transparencia hacia los grupos de interés es uno de los principales focos. Derivado de ello, se busca estar en línea con los estándares internacionales, por lo que, a partir del primer trimestre del 2023, FibraHotel esta públicamente apoyando al [Task Force on Climate Related Financial Disclosures](#) o TCFD. FibraHotel, desde el 2020, publica los riesgos y oportunidades del cambio climático acorde a las recomendaciones de la organización. Anualmente, trabajamos para robustecer el análisis, así como lograr conocer y publicar los riesgos climáticos que impactan a la operación del negocio.

Por otra parte, el desarrollo y la participación de actividades sociales es de suma importancia para la compañía. FibraHotel continuó apoyando a “La escuela más grande del Mundo”, un proyecto donde apoya a distintas escuelas a tener acceso a internet. FibraHotel donó equipos de cómputo al Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario, apoyando a 120 alumnos a fortalecer su educación con acceso a la tecnología.

Así mismo, se creó una alianza con Culiacán Participa, una institución que trabaja en un grupo de colonias denominadas “polígonos de paz” que cuentan con características como altos niveles de deserción escolar, elevados índices de violencia familiar, fuerte presencia de grupos violentos, entre otros. FibraHotel contribuyó en el programa de “Salas de paz” tras la donación de equipos de cómputo que se utilizarán para crear espacios dignos en donde se pueda aprender de diversas disciplinas como la capacitación en oficios dignos, atenuando la delincuencia pública.

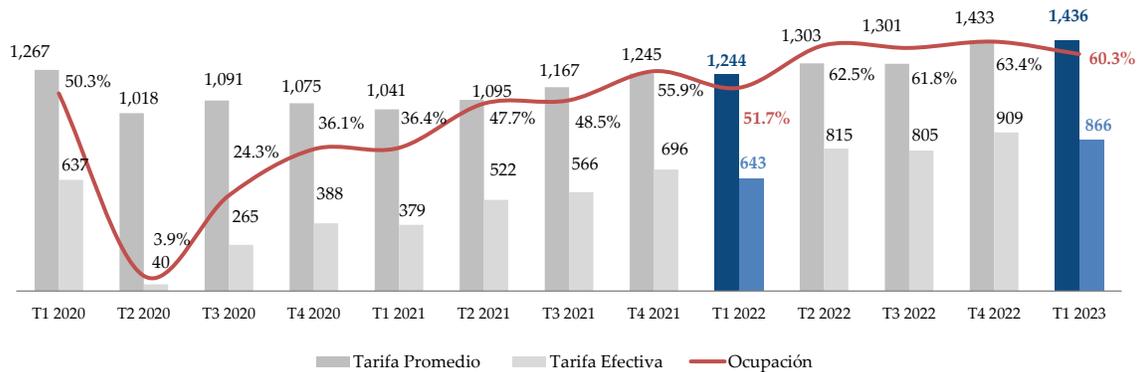
En FibraHotel, estamos comprometidos a ser agentes positivos y de cambio para la sociedad y estamos determinados a contribuir a un México con menor desigualdad y paz. La visión está relacionada con los Objetivos de Desarrollo Sustentable 4 (Educación de Calidad), 10 (Reducción de las desigualdades) y 16 (Paz, Justicia e Instituciones Sólidas).

En FibraHotel nos comprometemos a evolucionar en cada una de las vertientes de nuestra estrategia ASG, sustentado en transparencia, comunicación y responsabilidad. Se realizó una capacitación en Ciberseguridad a todos los miembros del Comité Técnico, con el objetivo de promover la seguridad de la información dentro de la compañía.

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 primer trimestre del año 2020 al primer trimestre del año 2023 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹¹ (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún).



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

A partir del T3 de 2020, no se incluyen los cuatro hoteles que estaban temporalmente cerrados, dos reabrieron y se incluyen desde el T3 2021.

Durante el primer trimestre de 2023 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 83.8%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,594
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,526

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel durante el primer trimestre del año 2023:

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T1 2022	T1 2023	T4 2022		T1 UDM 2022	T1 UDM 2023
Ocupación	51.7%	60.3%	63.4%	Ocupación	51.0%	62.0%
Tarifa Promedio	1,244	1,436	1,433	Tarifa Promedio	1,192	1,368
Tarifa Efectiva	643	866	909	Tarifa Efectiva	608	849

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

La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2022 y el primer trimestre de 2023 es de 34.6%.

¹¹ 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. Asimismo, en el primer trimestre de 2023, se modificó el inventario reduciendo 4 cuartos en total.



La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2022 y 2023 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *								
	1er trimestre 2022			1er trimestre 2023			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	46.7%	\$ 930	\$ 434	60.6%	\$ 1,047	\$ 634	1384 pb	12.6%	45.9%
Servicio Selecto	31.5%	\$ 1,076	\$ 600	61.8%	\$ 1,288	\$ 796	3033 pb	19.6%	32.7%
Servicio Completo	47.7%	\$ 2,005	\$ 956	56.6%	\$ 2,231	\$ 1,263	890 pb	11.3%	32.0%
Total	51.7%	\$ 1,244	\$ 643	60.3%	\$ 1,436	\$ 866	857 pb	15.4%	34.6%

*Excluyendo los dos hoteles cerrados temporalmente.

En el T1 de 2023, se modificó el inventario reduciendo 4 cuartos en total; los 4 en Servicio Completo.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹² para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el primer trimestre de los años 2022 y 2023:

Región	Portafolio Total *								
	1er trimestre 2022			1er trimestre 2023			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	43.8%	\$ 1,734	\$ 760	50.5%	\$ 1,893	\$ 955	661 pb	9.2%	25.6%
Noreste	52.9%	\$ 1,390	\$ 734	61.0%	\$ 1,624	\$ 991	818 pb	16.9%	35.0%
Noroeste	61.9%	\$ 1,169	\$ 724	66.9%	\$ 1,369	\$ 916	499 pb	17.1%	26.5%
Oeste	66.4%	\$ 1,108	\$ 735	74.1%	\$ 1,349	\$ 1,000	778 pb	21.8%	36.1%
Sur	48.6%	\$ 999	\$ 486	54.2%	\$ 1,132	\$ 613	558 pb	13.3%	26.3%
CDMX	43.2%	\$ 1,222	\$ 528	60.6%	\$ 1,406	\$ 852	1743 pb	15.1%	61.5%
Total	51.7%	\$ 1,244	\$ 643	60.3%	\$ 1,436	\$ 866	857 pb	15.4%	34.6%

* Excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún y los dos hoteles cerrados temporalmente.

En el T1 de 2023, se modificó el inventario reduciendo 4 cuartos en total; 2 del Noroeste y 2 del Bajío.

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

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el primer trimestre de los años 2022 y 2023:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1er trimestre 2022			1er trimestre 2023			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I
	76.9%	\$ 6,356	\$ 4,888	83.8%	\$ 6,594	\$ 5,526	689 pb	3.8%	13.0%

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

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 la repartición del portafolio total de FibráHotel al 31 de marzo de 2023 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%	1,881	15.0%
Servicio Selecto	47	54.7%	6,525	52.0%	Noreste	15	17.4%	1,945	15.5%
Servicio Completo	16	18.6%	2,730	21.7%	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%	12,554	100.0%	Sur	20	23.3%	2,992	23.8%
					CDMX	15	17.4%	2,296	18.3%
					TOTAL	86	100.0%	12,554	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).*

En el T1 2023, se modificó el inventario reduciendo 4 cuartos en total; 4 en Servicio Completo y 2 del Noroeste y 2 del Bajío.

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2023	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,057,546	637,626	60.3%	\$ 915	\$ 1,436	\$ 866
Trimestre 2	-	-	-	-	-	-
Trimestre 3	-	-	-	-	-	-
Trimestre 4	-	-	-	-	-	-
Total	1,057,546	637,626	60.3%	\$ 915	\$ 1,436	\$ 866

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de marzo de 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	501,236	510,585
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	320,884	331,567
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	21,614	60,107
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	19,613	22,966
Total del activo circulante	863,347	925,225
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,380,505	12,327,191
Propiedades de Inversión*	4,081,000	4,083,531
Propiedades en desarrollo	142,667	116,362
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,006	5,028
Impuestos a la utilidad diferidos	6,491	10,787
Total del activo no circulante	16,615,670	16,542,899
Total del Activo	17,479,017	17,468,124

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	351,312	315,807
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	433,333	452,060
Cuentas por pagar a partes relacionadas	40,393	41,869
Impuestos por pagar	62,407	74,823
Otros	88,508	6,905
Total del pasivo circulante	975,952	891,464
Beneficio a los empleados	18,109	19,167
Deuda bancaria a largo plazo	1,663,217	1,566,529
Deuda bursatil a largo plazo	2,484,246	2,484,829
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	11,017,525
Resultados acumulados	1,319,968	1,488,611
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,337,493	12,506,136
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,479,017	17,468,124

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 comparado con el primer trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2022</u>	<u>T1 2023</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	680,588	915,493
Alimentos y bebidas	147,549	208,986
Arrendamiento	116,798	124,017
Otros ingresos	5,960	7,232
Ingresos totales	950,895	1,255,728
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	164,144	206,973
Costos y gastos de alimentos y bebidas	97,305	139,218
Costos y gastos administrativos	361,009	455,853
Total costos y gastos generales	622,457	802,044
Contribución hotelera	328,438	453,684
Gastos inmobiliarios	20,268	22,185
Comisión de Asesoría	37,847	41,869
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,611
Gastos administrativos de FibraHotel	21,768	32,928
Beneficio a los empleados*	83	1,058
Depreciación	127,979	126,024
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	120,493	227,009
Gastos extraordinarios, neto	(893)	1,388
Utilidad de operación ajustada	121,385	225,621
Ingresos no operativos	233	(1,158)
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(94,355)	(62,727)
Utilidad antes de impuestos	27,263	161,736
Impuestos	(4,337)	(4,296)
Utilidad neta integral consolidada	31,600	166,032

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 comparado con el primer trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL		
Estado consolidado de flujos de efectivo		
Al 31 de marzo de 2023		
(Miles de pesos)		
	<u>T1 2022</u>	<u>T1 2023</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	31,600	166,032
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(4,337)	(4,296)
Costo por venta de activo fijo	(179)	1,261
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	127,979	126,024
(Ingresos)/Gastos por intereses	92,961	57,322
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	2,611
Beneficio a los empleados*	83	1,058
Total	<u>248,107</u>	<u>350,012</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(74,943)	(10,683)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(1,418)	(3,353)
Pagos anticipados	(46,610)	(38,493)
Otros activos	(11)	(22)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	26,371	19,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(36,733)	1,476
Impuestos por pagar	10,852	12,416
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	125,616	330,413
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(14,205)	(18,548)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(29,364)	(29,388)
Propiedades de Inversión	(10,549)	(2,531)
Venta de activos	179	270
Intereses cobrados	3,161	7,986
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(50,778)	(42,211)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	-
Prestamos Obtenidos	-	-
Prestamos Pagados	(7,759)	(88,378)
Intereses pagados y gastos financieros	(157,004)	(189,051)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,004)	(1,424)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(166,767)	(278,854)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(91,930)	9,349
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	485,617	501,236
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	393,687	510,585
*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 Estado 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 si 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	T1 2023
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	1,255,728
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	802,044
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	453,684
Comisión de Asesoría	82,168	102,731	103,378	104,673	106,813	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	41,869
Gastos Inmobiliarios	16,718	21,626	28,991	33,910	43,311	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	22,185
Gastos administrativos de FibraHotel	18,773	29,182	39,361	48,530	54,060	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	32,928
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	7,833	2,611
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	353,033
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	126,024
Gastos extraordinarios, neto	101,707	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	1,388
Ingresos no operativos	8,600	12,209	2,726	3,918	10,053	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	(1,158)
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	224,463
Resultado integral de financiamiento	118,168	124,379	29,759	(40,694)	(66,331)	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(62,727)
Impuestos	2,078	2,742	2,884	1,787	5,316	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	(4,296)
Resultado Integral Consolidado	162,753	253,703	233,504	277,004	429,858	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	166,032
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	126,024
Amortización de costos	101,862	88,448	77,688	106,931	34,457	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	1,388
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)	(38,430)
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	2,611
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	383,701	508,653	527,538	620,114	847,093	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	257,625
Reserva de CAPEX	(47,225)	(75,257)	(99,670)	(134,571)	(172,893)	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(68,942)
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	188,683
Diferencia FFO FIBO / FFO AMEFIBRA	100,906	92,020	77,180	109,294	41,448	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(37,042)

Invitación a la llamada de resultados del primer trimestre de 2023

 FibraHotel_{mx}

1T23

INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

México D.F. el 27 de marzo 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 **primer trimestre de 2023**.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T23 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 26 de abril 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 27 de abril de 2023 1:00 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#: 13737414

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. Santa Fe CP 05348, Del. Cuajimalpa
--	--	---



Acerca de FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFIs 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