



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

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

- FibraHotel cerró el segundo 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. \$1,437** la tasa de ocupación fue **62.9%** (contra 62.5% en el segundo trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$904**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **10.9%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2022.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,816**, una tasa de ocupación de **84.7%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,925**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$89 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,323 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$476 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$373 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$279 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$207 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$98 millones** equivalente a **12.50 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de junio de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$495 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,291 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,796 millones**.
- Al 30 de junio de 2023, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,588 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 es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

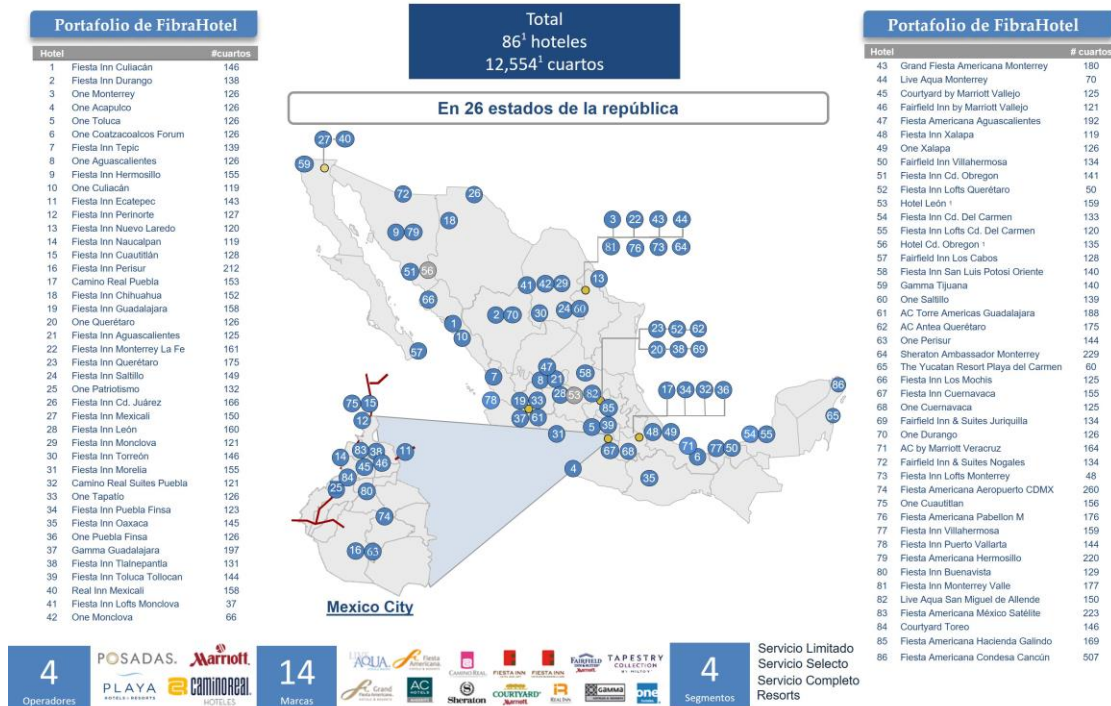
⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

⁶ Calculado en base a 786,364,220 CBFs en circulación con derechos económicos.



“El portafolio de FibraHotel tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 10.9% año con año derivado de un crecimiento en tarifa de 10.3% y un incremento en la ocupación de 40 puntos base. Con base en los comparables del año anterior, estos incrementos se están normalizando, especialmente en destinos con viajeros de placer. Las regiones con mayor crecimiento de ingresos en el trimestre fueron la CDMX y la frontera norte, con un incremento año con año de 27% y 12% respectivamente. En el trimestre recibimos una renta de 89 millones de pesos del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que continúa con un sólido desempeño con base en su presupuesto en dólares, pero que ha sido impactado por la apreciación del tipo de cambio al tener sus ingresos en dólares y sus gastos en pesos. En total, los ingresos de Ps. \$1,322 millones y el EBITDA de Ps. \$373 millones son los más altos para un segundo trimestre en la historia de FibraHotel. Aun con estos resultados positivos, continuamos atentos a la situación macroeconómica actual, con un entorno cambiante y difícil de predecir, con tiempos de reservación más cortos, mayor temporalidad en ciertos destinos y una normalización de los viajeros de turismo y de negocios. Tenemos una sólida posición de balance con un LTV de 24.6% y durante el trimestre las calificadoras incrementaron las calificaciones de FibraHotel en Fitch de ‘A+(mex)’ a ‘AA-(mex)’ y en HR Ratings de ‘AA’ a ‘AA+’, ambas con perspectiva estable. Finalmente, me gustaría recalcar que durante el trimestre logramos la certificación LEED Oro en nuestras oficinas corporativas. Continuamos con un fuerte énfasis en temas de ESG de lo cual pueden encontrar más detalle en nuestro Informe Anual Integrado. FibraHotel realizará una distribución para el trimestre de Ps. \$0.125 por CBFÍ conforme a la política previamente anunciada. Me gustaría agradecer a nuestros socios y equipo por su esfuerzo, trabajo y compromiso con FibraHotel” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 12 de julio 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:

Firma de línea de crédito revolvente con BBVA por 150 mdp

El 29 de marzo de 2023, se firmó una línea de crédito revolvente de Ps. \$150 millones con BBVA. La sobretasa de este crédito es de 170 puntos básicos sobre la TIIE y no cuenta con garantías hipotecarias.

Cambio en la calificación crediticia de Fitch Ratings

El 30 de junio de 2023, Fitch Ratings incrementó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” de ‘A+(mex)’ a ‘AA-(mex)’ manteniendo la perspectiva estable.

Cambio en la calificación crediticia de HR Ratings

El 30 de junio de 2023, HR Ratings incrementó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” de ‘AA’ a ‘AA+’ manteniendo la perspectiva estable.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de junio de 2023 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos. El 30 de junio de 2023 se pusieron en circulación 540,776 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores.

Firma de contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto Ciudad Obregón

El 31 de mayo de 2023, FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento para el hotel Servicio Selecto Ciudad Obregón. FibraHotel recibirá una renta fija y se espera que el hotel abra en septiembre 2023 después de ciertas adecuaciones bajo la marca InHouse.



Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2023

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn 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	Bajío	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	Bajío	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 Toluca	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	Camino Real Hoteles	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	Bajío	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 30 de junio 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 Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Cuautitlán (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	Camino Real Hoteles	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 30 de junio de 2023			12,260			
Total de Habitaciones al 30 de junio 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)

Información trimestral seleccionada

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T2 2023 UDM
Ingresos totales	1,209,544	1,335,733	1,255,728	1,322,715	5,123,720
Ingresos - Hoteles administrados	1,094,291	1,223,121	1,131,510	1,213,561	4,662,484
% de los ingresos totales	90.5%	91.6%	90.1%	91.7%	91.0%
Contribución hotelera	438,022	504,683	453,684	475,601	1,871,989
Margen	36.2%	37.8%	36.1%	36.0%	36.5%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	322,769	392,071	329,466	366,447	1,410,753
Margen	29.5%	32.1%	29.1%	30.2%	30.3%
Net Operating Income ("NOI")	417,576	482,618	431,499	453,673	1,785,366
Margen	34.5%	36.1%	34.4%	34.3%	34.8%
EBITDA Ajustado	349,406	400,876	353,033	372,839	1,476,154
Margen	28.9%	30.0%	28.1%	28.2%	28.8%
Utilidad neta integral consolidada	115,002	657,130	166,032	177,112	1,115,276
Margen	9.5%	49.2%	13.2%	13.4%	21.8%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	243,973	282,932	257,625	279,258	1,063,789
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3105	0.3600	0.3278	0.3551	1.3535
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	177,590	209,701	188,683	206,970	782,944
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2260	0.2669	0.2401	0.2632	0.9962
Distribución	-	-	98,228	98,296	196,523
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	-	0.1250	0.1250	0.2500
Deuda Financiera	4,717,935	4,498,774	4,367,164	4,291,164	4,291,164
Deuda neta	4,296,042	3,997,538	3,856,580	3,796,095	3,796,095
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.6 x	3.0 x	2.7 x	2.6 x	2.6 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	27.8%	25.7%	25.0%	24.6%	24.6%

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



Resultados del segundo trimestre de 2023

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,323 millones:

- Ps. \$967 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.1% de los ingresos).
- Ps. \$233 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.6% de los ingresos).
- Ps. \$109 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$89 millones⁸ (ii) locales comerciales y (iii) garantías. En conjunto estos ingresos representaron el 8.2% de los ingresos.
- Ps. \$14 millones de otros ingresos (1.0% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre del año 2022 los ingresos totales incrementaron 10.2%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$847 millones:

- Ps. \$479 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (56.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$219 millones de gastos de habitaciones (25.9% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$149 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.6% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$476 millones, representando 36.0% de los ingresos totales. En total, Ps. \$366 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$109 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$247 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$125 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$42 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$35 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$22 millones;
- (v) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$1.1 millones (sin impacto en el flujo);
- (vi) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$2.6 millones (sin impacto en el flujo).

⁸En el segundo trimestre del 2023 la renta por arrendamiento por adeudo del 2021 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún representó Ps. \$0.1 millones, mientras que la renta por arrendamiento ordinaria representó Ps. \$88.9 millones.



La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$247 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2023, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$3.4 millones e ingresos no operativos por Ps. \$2.2 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$246 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,796 millones y una deuda total de Ps. \$4,291 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$109 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$72 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T2 2022	T2 2023	Var.
Ingreso por Interés	4,543	9,122	101%
Gasto por Interés	(107,204)	(108,851)	2%
Cargos Bancarios	(2,241)	(2,030)	(9%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(634)	29,276	n.a.
Total	(105,536)	(72,484)	(31%)

Al 30 de junio de 2023: (i) la deuda de USD \$10 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$173 millones (tipo de cambio de \$17.12 por USD) contra Ps. \$183 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.09 por USD) y (ii) la deuda de USD \$25 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$422 millones (tipo de cambio de \$17.12 por USD) contra Ps. \$445 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.09 por USD). La apreciación del Peso contra el Dólar durante el segundo trimestre de estas deudas en dólares generó una utilidad de Ps. \$33 millones.

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2023, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$177 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2023, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$177 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$279 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2022	T2 2023	Variación
Ingresos Totales	1,200,173	1,322,715	10.2%
Costos y Gastos Generales	760,366	847,114	
Contribución Hotelera	439,807	475,601	8.1%
Comisión de Asesoría	38,561	42,446	
Gastos Inmobiliarios	21,605	21,928	
Gastos administrativos de FibraHotel	31,254	34,713	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611	
EBITDA Ajustado	345,379	372,839	8.0%
Depreciación	126,851	125,431	
Gastos extraordinarios, neto	2,097	3,380	
Ingresos no operativos	(187)	2,185	
Utilidad de Operación Ajustada	216,244	246,213	13.9%
Resultado integral de financiamiento	(105,536)	(72,484)	
Impuestos	(8,070)	(3,382)	
Resultado Integral Consolidado	118,777	177,112	49.1%
Impacto Valor Razonable de propiedades			
Depreciación	126,851	125,431	
Amortización de costos	2,097	3,380	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	634	(29,276)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	250,970	279,258	11.3%

⁹ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.



Flujo de efectivo operativo ajustado (“AFFO”)

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$207 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T2 2022</u>	<u>T2 2023</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	250,970	279,258	11.3%
(-) Reserva de CAPEX	(65,676)	(72,288)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	185,294	206,970	11.7%

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2023:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$338 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$157 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$48 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$18 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, iii) (Ps. \$9 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$8 millones) en remodelación para el hotel Real Inn Mexicali, y v) (Ps. \$12 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Fiesta Inn Oaxaca, Fiesta Americana Hermosillo, entre otros).
 - Inversión en asociadas por (Ps. \$72 millones) relacionado con la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo un nuevo proyecto.
 - Intereses cobrados por Ps. \$9 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$196 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del primer trimestre del 2023 por (Ps. \$98 millones).
 - El pago de intereses por (Ps. \$53 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$44 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2023 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$495 millones. Al 31 de marzo de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$511 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,291 millones. Al 31 de marzo de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,367 millones.



- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,796 millones. Al 31 de marzo de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,857 millones.
- Al 30 de junio de 2023, se mantuvo un costo de deuda de 9.78%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2023	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	495,070	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	306,943	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	118,898	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	40,071	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	29,157	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	336,100	

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

<i>\$ millones</i>	T2 2023	Moneda	Tasa de intereses	Vencimiento
BBVA 1	689.6	MXN	TIIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2	116.3	MXN	TIIIE 28d + 185bps	jul-23
BBVA 2*	172.7	USD	SOFR 91d + 220bps	ago-24
Banorte 3	429.5	MXN	TIIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5**	397.6	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,305.8			
* Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$17.12				
** Equivalente en pesos a USD \$23 millones a un T.C de Ps. \$17.12				

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. \$217 millones de amortizaciones, que representa el 5.0% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2023	217.4	5.0%
2024	382.8	8.9%
2025	292.6	6.8%
2026	315.1	7.3%
2027 y adelante	3,097.9	71.9%
Total	4,305.8	100.0%

Al 30 de junio de 2023,

- El 58% de la deuda es fija (FIHO19) y el 42% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 87% de la deuda está denominada en Pesos y el 13% está 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" es 'AA-(mex)' con perspectiva estable (la calificación se actualizó el 30 de junio de 2023 de 'A+(mex)').



A la fecha de este reporte, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es 'AA+' con perspectiva estable (la calificación se actualizó el 30 de junio de 2023 de 'AA').

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 30 de junio de 2023, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$119 millones.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

Al 30 de junio de 2023 y a la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos. El 30 de junio de 2023 se pusieron en circulación 540,776 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores.

Distribución para el segundo trimestre de 2023

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 11 de julio 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 abril y el 30 de junio de 2023 y considerando la nueva política de distribución autorizada por el Comité Técnico de FibraHotel. La distribución será pagada el 28 de julio de 2023. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	Ps. \$	Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1250	98.3
Total	0.1250	98.3

Gobierno Corporativo

El 11 de julio se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para entre otras cosas la aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2023 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 11 miembros de los cuales cinco 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 segundo trimestre de 2023 con un endeudamiento de Ps. \$4,291 millones y con un total de activos de Ps. \$17,468 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.6%.

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 30 de junio de 2023, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.97x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:



- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$713 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$316 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$336 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$23 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,321 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$350 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2023, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 7.0%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio de 2023, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 635.6%.



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 publicamos, nuestro Informe Anual Integrado 2022 en el que describimos nuestras prácticas y avances en temas económicos, sociales y ambientales, mismos que nos impulsan a la mejora continua como empresa y como partícipe del sector. Adicionalmente, dentro del informe, se comunica el avance de los Objetivos ASG publicados en 2022, en cada uno de los focos de la estrategia de sustentabilidad. El seguimiento y cumplimiento de cada uno de ellos, de la mano con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, es de suma importancia para nuestra estrategia de negocio.

Así mismo, y partiendo de la importancia de la transparencia corporativa, se publicó el Reporte de Inventario de Emisiones 2022, el cual detalla las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la actividad de FibraHotel en 2022, especificando sus fuentes y la metodología de cálculo. En línea, se hizo pública la Opinión de Segunda Parte para el cumplimiento y seguimiento del crédito verde emitido en junio 2021. También, participamos en el cuestionario de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) el cual mide la situación actual del portafolio y el progreso en los temas ASG, continuando con el compromiso que tenemos hacia el liderazgo y mejora continua en asuntos sustentables.

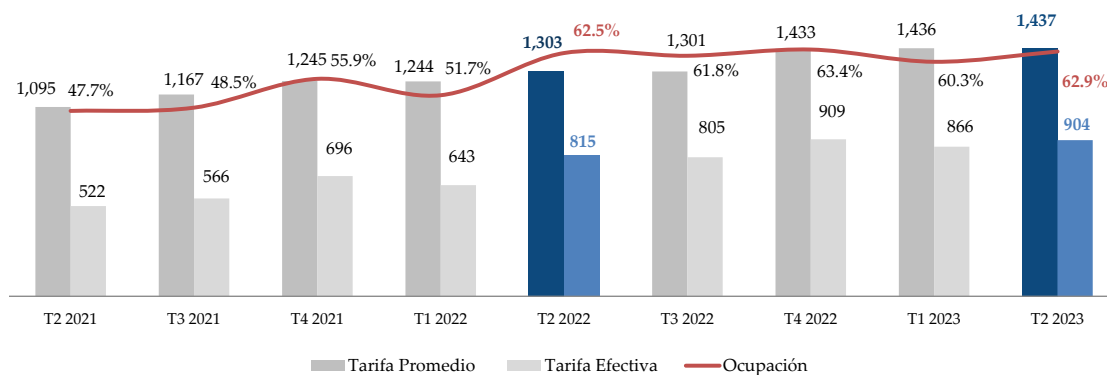
Dentro de nuestra estrategia de sustentabilidad, el desarrollo y la participación de actividades sociales es de suma importancia. En mayo, FibraHotel participó con Dr. Sonrisas, una organización sin fines de lucro creada para ayudar a niños a vivir su infancia con la mayor normalidad posible, en una actividad en la Granja de las Américas. Dentro de la misma, participaron un total de 22 niños.

Finalmente, nos complace anunciar que el 23 de mayo de 2023 las oficinas de FibraHotel lograron la certificación de LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M interiores. Con ello, las oficinas muestran eficiencia y sostenibilidad, así como un espacio de trabajo saludable y comfortable en beneficio de sus ocupantes, que disfrutaran altos niveles de calidad de vida y productividad. El logro de esta certificación demuestra el alto compromiso de FibraHotel para optar por certificaciones de edificios sustentables, impulsando eficiencia y sostenibilidad en las operaciones.

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 segundo trimestre del año 2021 al segundo trimestre del año 2023 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.

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

- Tasa de ocupación de 84.7%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,816
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,925

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T2 2022	T2 2023	T1 2023		T2 UDM 2022	T2 UDM 2023
Ocupación	62.5%	62.9%	60.3%	Ocupación	54.7%	62.1%
Tarifa Promedio	1,303	1,437	1,436	Tarifa Promedio	1,244	1,401
Tarifa Efectiva	815	904	866	Tarifa Efectiva	680	871

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

La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2023 y el segundo trimestre de 2022 es de 10.9%.

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 segundo trimestre de los años 2022 y 2023 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún):

Segmento	Portafolio Total *								
	2do trimestre 2022			2do trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	59.8%	\$ 931	\$ 557	63.7%	\$ 1,040	\$ 663	385 pb	11.8%	19.0%
Servicio Selecto	65.9%	\$ 1,136	\$ 749	64.3%	\$ 1,286	\$ 827	(156 pb)	13.1%	10.5%
Servicio Completo	57.6%	\$ 2,135	\$ 1,231	58.9%	\$ 2,251	\$ 1,326	128 pb	5.4%	7.8%
Total	62.5%	\$ 1,303	\$ 815	62.9%	\$ 1,437	\$ 904	39 pb	10.2%	10.9%

*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 segundo trimestre de los años 2022 y 2023:

Región	Portafolio Total *								
	2do trimestre 2022			2do trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	54.2%	\$ 1,939	\$ 1,050	56.7%	\$ 2,020	\$ 1,145	250 pb	4.2%	9.0%
Noreste	64.8%	\$ 1,485	\$ 962	64.8%	\$ 1,576	\$ 1,021	1 pb	6.1%	6.2%
Noroeste	72.5%	\$ 1,206	\$ 874	68.3%	\$ 1,343	\$ 917	(418 pb)	11.4%	4.9%
Oeste	72.0%	\$ 1,162	\$ 837	73.5%	\$ 1,291	\$ 949	145 pb	11.1%	13.3%
Sur	59.7%	\$ 996	\$ 594	58.7%	\$ 1,145	\$ 672	(100 pb)	15.0%	13.1%
CDMX	56.0%	\$ 1,228	\$ 687	60.4%	\$ 1,392	\$ 842	448 pb	13.4%	22.5%
Total	62.5%	\$ 1,303	\$ 815	62.9%	\$ 1,437	\$ 904	39 pb	10.2%	10.9%

* 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 segundo trimestre de los años 2022 y 2023:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	2do trimestre 2022			2do trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
	80.9%	\$ 6,262	\$ 5,068	84.7%	\$ 5,816	\$ 4,925	374 pb	(7.1%)	(2.8%)

* 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 30 de junio 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).*

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	1,069,250	672,852	62.9%	\$ 967	\$ 1,437	\$ 904
Trimestre 3	-	-	-	-	-	-
Trimestre 4	-	-	-	-	-	-
Total	2,126,796	1,310,478	61.6%	\$ 1,882	\$ 1,436	\$ 885

Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de junio de 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>30/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	501,236	495,070
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	320,884	285,804
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	21,614	79,912
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	19,613	22,983
Total del activo circulante	863,347	883,769
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,380,505	12,269,365
Propiedades de Inversion*	4,081,000	4,092,585
Propiedades en desarrollo	142,667	134,060
Inversion en asociadas	-	72,000
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,006	5,128
Impuestos a la utilidad diferidos	6,491	14,170
Total del activo no circulante	16,615,670	16,587,307
Total del Activo	17,479,017	17,471,075

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	351,312	322,408
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	433,333	391,876
Cuentas por pagar a partes relacionadas	40,393	42,446
Impuestos por pagar	62,407	74,894
Otros	88,508	62,833
Total del pasivo circulante	975,952	894,457
Beneficio a los empleados	18,109	20,231
Deuda bancaria a largo plazo	1,663,217	1,483,344
Deuda bursatil a largo plazo	2,484,246	2,485,413
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	10,919,297
Resultados acumulados	1,319,968	1,668,333
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,337,493	12,587,630
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,479,017	17,471,075

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún, el cual está registrado a valor de avalúo, sin considerar los efectos de reevaluación, la inversión total de FibraHotel en este activo fue de Ps. \$3,251 millones al 30 de junio de 2023

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2022 comparado con el segundo trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T2 2022</u>	<u>T2 2023</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	871,840	966,583
Alimentos y bebidas	202,829	233,191
Arrendamiento	116,812	109,118
Otros ingresos	8,692	13,824
Ingresos totales	1,200,173	1,322,715
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	192,392	218,994
Costos y gastos de alimentos y bebidas	124,199	149,464
Costos y gastos administrativos	443,775	478,656
Total costos y gastos generales	760,366	847,114
Contribución hotelera	439,807	475,601
Gastos inmobiliarios	21,605	21,928
Comisión de Asesoría	38,561	42,446
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Gastos administrativos de FibraHotel	31,254	34,713
Beneficio a los empleados*	397	1,064
Depreciación	126,851	125,431
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	218,528	247,408
Gastos extraordinarios, neto	2,097	3,380
Utilidad de operación ajustada	216,431	244,028
Ingresos no operativos	(187)	2,185
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(105,536)	(72,484)
Utilidad antes de impuestos	110,707	173,729
Impuestos	(8,070)	(3,382)
Utilidad neta integral consolidada	118,777	177,112

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2022 comparado con el segundo trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2023

(Miles de pesos)

	T2 2022	T2 2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	118,777	177,112
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(8,070)	(3,382)
Costo por venta de activo fijo	323	(370)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,851	125,431
(Ingresos)/Gastos por intereses	108,026	68,634
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Beneficio a los empleados*	397	1,064
Total	<u>348,915</u>	<u>371,100</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(38,998)	45,763
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	1,209	(17)
Pagos anticipados	7,279	(19,805)
Otros activos	(8)	(100)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	55,672	(60,056)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(36,556)	577
Impuestos por pagar	20,031	71
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	357,544	337,532
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(18,950)	(20,165)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(62,818)	(64,798)
Propiedades de Inversión	(15,871)	(9,054)
Venta de activos	206	31
Intereses cobrados	4,543	9,122
Inversión en asociadas	-	(72,000)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(92,891)	(156,864)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(98,228)
Prestamos Obtenidos	-	-
Prestamos Pagados	(138,659)	(43,518)
Intereses pagados y gastos financieros	(51,676)	(53,051)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,657)	(1,387)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(191,992)	(196,183)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	72,660	(15,515)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	393,687	510,585
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	466,348	495,070

*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	T2 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	1,322,715
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	847,114
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	475,601
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	42,446
Gastos Inmobiliarios	167,118	21,626	28,991	33,910	43,311	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	22,185	21,928
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	34,713
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	-	-	-	-	-	16,612	8,306	8,306	865	7,833	2,611	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	372,839
Depreciación	120,041	162,930	213,782	296,930	367,926	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	126,024	125,431
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	3,380
Ingresos no operativos	8,600	12,209	2,726	3,918	10,053	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	(1,158)	2,185
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	246,213
Resultado integral de financiamiento	118,168	124,379	29,759	(40,694)	(66,331)	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(62,737)	(72,484)
Impuestos	2,078	2,742	2,884	1,787	5,316	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	(4,296)	(3,382)
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	177,112
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	125,431
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	3,380
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)	(29,276)
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	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	279,258
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)	(72,288)
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	206,970
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)	(37,042)	(25,896)

Invitación a la llamada de resultados del segundo trimestre de 2023

2T23



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

México D.F. el 31 de mayo de 2023 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del segundo trimestre de 2023.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T23 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 12 de julio 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 13 de julio 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#: 13739224

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