



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

Ciudad de México, al 18 de octubre de 2023 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2023

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2023 con **86 hoteles y 12,554¹ cuartos, de los cuales 85 hoteles y 12,395 cuartos están en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (83 hoteles¹, excluyendo un hotel cerrado, un hotel arrendado y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,372** la tasa de ocupación fue **63.8%** (contra 61.8% en el tercer trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$875** representando un incremento de **8.8%** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2022.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,397**, una tasa de ocupación de **76.5%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,129**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$65 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,273 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$429 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$324 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$227 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$158 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$98 millones** equivalente a **12.50 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de septiembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$525 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,424 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,899 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2023, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,567 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene un hotel cerrado que representa 159 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de este hotel.

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.

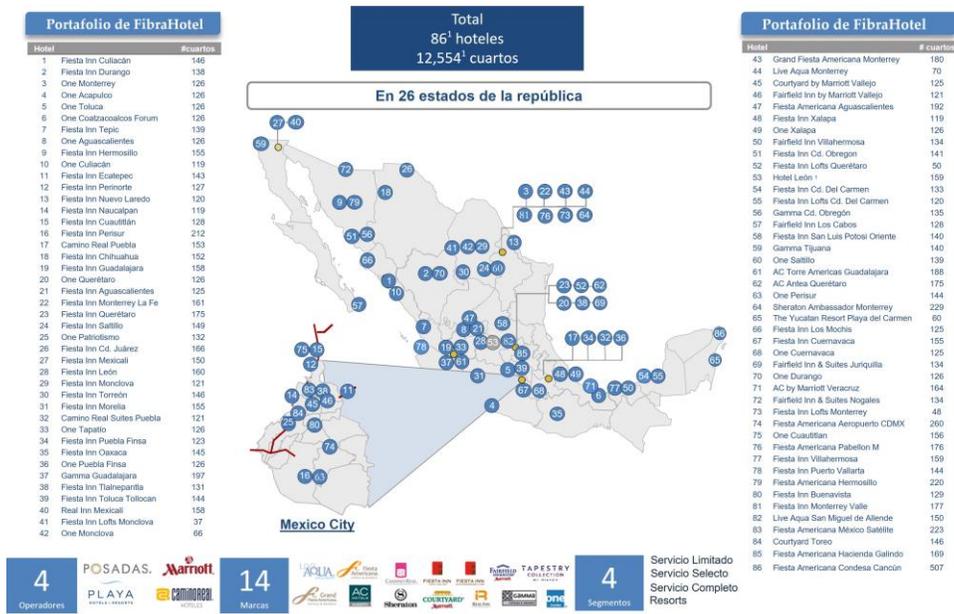
⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

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



“Durante el tercer trimestre de 2023 observamos un mercado más complicado y con mayor volatilidad que a principio de año y que en los últimos trimestres. Los resultados demuestran la normalización en la demanda debido a la mayor temporalidad de viajeros de placer en conjunto con un menor dinamismo en ciertas plazas y segmentos. Adicionalmente, los resultados en pesos de ciertos hoteles dolarizados tuvieron un impacto por la apreciación del dólar. El portafolio total tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 8.8% año con año derivado de un crecimiento en tarifa de 5.5% y un incremento en la ocupación de 195 puntos base. Los hoteles de servicio selecto y servicio limitado tuvieron un buen desempeño con un crecimiento en tarifa efectiva de 12.1%, mientras que los hoteles de servicio completo tuvieron un menor crecimiento en tarifa efectiva de 2.1%. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una tarifa efectiva en dólares similar al tercer trimestre de 2022, sin embargo, la tarifa efectiva en pesos y la renta fueron 17.6% y 31.6% menores al año anterior respectivamente debido a la apreciación del dólar. Los márgenes operativos también fueron impactados por el desapalancamiento operativo en base a un crecimiento mayor en ocupación que en tarifa y por la menor renta. Estamos enfocados en tener la mejor participación de mercado en base a las condiciones actuales. Nuestra sólida posición de balance con un LTV de 25.1% nos posiciona bien para el futuro aun cuando estamos atentos a la situación macroeconómica y geopolítica actual. Adicionalmente, FibraHotel firmó un joint venture con un socio para el desarrollo de un hotel resort de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo de este icónico proyecto hotelero. Finalmente, me gustaría recalcar que durante el trimestre logramos la certificación LEED Oro en el hotel Live Aqua San Miguel de Allende y la certificación EDGE en el hotel Courtyard Tere. Agradecemos y reconocemos al Sr. Mayer Zaga Bucay por su apoyo como miembro fundador del Comité Técnico de FibraHotel y le damos la bienvenida al Comité Técnico a Eduardo Zaga Cojab. FibraHotel realizará una distribución para el trimestre de Ps. \$0.125 por CBFi conforme a la política previamente anunciada.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 18 de octubre de 2023





Información adicional:

Acuerdo de asociación y adquisición de tierra para el desarrollo de un resort de lujo

FibraHotel firmó un acuerdo de asociación 50-50 (*joint venture*) con un socio para el desarrollo de un hotel resort de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo de este icónico proyecto hotelero.

Cambios en el Comité Técnico de FibrHotel

Mayer Zaga Bucay, Miembro Propietario de FibrHotel, después de más de 10 años de colaboración, dejó de formar parte del Comité Técnico por así convenir a sus intereses personales. El Fideicomiso de Control designó en su lugar a Eduardo Zaga Cojab. En su momento, la Asamblea de Tenedores aprobará y/o ratificará dicha designación en términos de lo dispuesto por el Fideicomiso Emisor. Eduardo Zaga es CFO y miembro del consejo de Grupo Bosque Real, una compañía mexicana dedicada a desarrollar proyectos inmobiliarios especializada en vivienda residencial. El señor Zaga tiene más de 10 años de experiencia en inversiones y administración de bienes raíces y cuenta con una licenciatura en Administración de Negocios Internacionales de la Universidad Iberoamericana.

Vencimiento de la línea de crédito BBVA 2

El 31 de julio de 2023 se cumplió el plazo de vencimiento de la línea BBVA 2 (adquirida en 2017), la cual se liquidó por completo por un monto de Ps. \$116 millones.

Disposición de líneas de crédito

Durante el tercer trimestre se dispusieron las siguientes líneas de crédito:

- Sabadell: Ps. \$100 millones con una tasa TIIE 28 días + 215 puntos básicos.
- BBVA: Ps. \$150 millones con una tasa TIIE 28 días + 165 puntos básicos.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de septiembre de 2023 y a la fecha de este reporte FibrHotel tenía 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos.



Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	197	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43	Servicio Selecto León (3)	Guanajuato	Bajío	159		Cerrado	Servicio Selecto
44	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
45	Courtyard Tere	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
46	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total				6,390			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hotel cerrado que representa 159 cuartos



Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2023 (cont' d)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
47 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Cuautitlán (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
68 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>						
69 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	192	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
74 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
75 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
76 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
77 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	150	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
79 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Camino Real Hoteles	Camino Real	Servicio Completo
80 Sheraton Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Marriott Int'l	Sheraton	Servicio Completo
81 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
82 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
83 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
84 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>						
85 Hotel Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	-	-	Servicio Selecto
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			642			
Total de Habitaciones en Operación al 30 de septiembre de 2023			12,395			
Total de Habitaciones al 30 de septiembre de 2023			12,554			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hotel cerrado que representa 159 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)

	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T3 2023 UDM
Ingresos totales	1,335,733	1,255,728	1,322,715	1,272,849	5,187,025
Ingresos - Hoteles administrados	1,223,121	1,131,510	1,213,561	1,179,858	4,748,050
% de los ingresos totales	91.6%	90.1%	91.7%	92.7%	91.5%
Contribución hotelera	504,683	453,684	475,601	429,334	1,863,301
Margen	37.8%	36.1%	36.0%	33.7%	35.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	392,071	329,466	366,447	336,343	1,424,326
Margen	32.1%	29.1%	30.2%	28.5%	30.0%
Net Operating Income ("NOI")	482,618	431,499	453,673	406,799	1,774,589
Margen	36.1%	34.4%	34.3%	32.0%	34.2%
EBITDA Ajustado	400,876	353,033	372,839	323,985	1,450,733
Margen	30.0%	28.1%	28.2%	25.5%	28.0%
Utilidad neta integral consolidada	657,130	166,032	177,112	75,177	1,075,450
Margen	49.2%	13.2%	13.4%	5.9%	20.7%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	282,932	257,625	279,258	226,636	1,046,452
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3600	0.3278	0.3551	0.2882	1.3307
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	209,701	188,683	206,970	157,860	763,215
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2669	0.2401	0.2632	0.2007	0.9706
Distribución	-	98,228	98,296	98,296	294,819
Distribución / CBFi con derechos económicos	-	0.1250	0.1250	0.1250	0.3750
Deuda Financiera	4,498,774	4,367,164	4,291,164	4,424,094	4,424,094
Deuda neta	3,997,538	3,856,580	3,796,095	3,899,138	3,899,138
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.0 x	2.7 x	2.6 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.7%	25.0%	24.6%	25.1%	25.1%

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 tercer trimestre de 2023

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,273 millones:

- Ps. \$947 millones de ingresos por renta de habitaciones (74.4% de los ingresos).
- Ps. \$223 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.6% de los ingresos).
- Ps. \$93 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$65 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 7.3% de los ingresos.
- Ps. \$10 millones de otros ingresos (0.8% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre del año 2022 los ingresos totales incrementaron 5.2%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$844 millones:

- Ps. \$481 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (57.1% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$213 millones de gastos de habitaciones (25.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$149 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.7% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$429 millones, representando 33.7% de los ingresos totales. En total, Ps. \$336 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$93 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$232 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. \$43 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$36 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$23 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$2.6 millones (sin impacto en el flujo).
- (vi) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$1.1 millones (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$198 millones.



Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2023, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$4.7 millones y pérdidas no operativas por (Ps. \$0.1 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$193 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,899 millones y una deuda total de Ps. \$4,424 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$111 millones) y el resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$121 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T3 2022	T3 2023	Var.
Ingreso por Interés	5,606	9,510	70%
Gasto por Interés	(112,629)	(111,110)	(1%)
Cargos Bancarios	(2,412)	(2,062)	(15%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	2,072	(17,796)	n.a.
Total	(107,364)	(121,458)	13%

Al 30 de septiembre de 2023: (i) la deuda de USD \$10 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$178 millones (tipo de cambio de \$17.62 por USD) contra Ps. \$173 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.12 por USD) y (ii) la deuda de USD \$25 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$434 millones (tipo de cambio de \$17.62 por USD) contra Ps. \$422 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.12 por USD). La depreciación del Peso contra el Dólar durante el tercer trimestre de estas deudas en dólares generó una pérdida de (Ps. \$17 millones).

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2023, la utilidad neta consolidada fue de Ps. \$75 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2023, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$75 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$227 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2022	T3 2023	Variación
Ingresos Totales	1,209,544	1,272,849	5.2%
Costos y Gastos Generales	771,522	843,515	
Contribución Hotelera	438,022	429,334	(2.0%)
Comisión de Asesoría	39,247	42,818	
Gastos Inmobiliarios	20,446	22,534	
Gastos administrativos de FibraHotel	25,249	36,275	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611	
EBITDA Ajustado	349,406	323,985	(7.3%)
Depreciación	126,730	126,308	
Gastos extraordinarios, neto	1,703	4,745	
Ingresos no operativos	299	(104)	
Utilidad de Operación Ajustada	221,272	192,828	(12.9%)
Resultado integral de financiamiento	(107,364)	(121,458)	
Impuestos	(1,093)	(3,807)	
Resultado Integral Consolidado	115,002	75,177	(34.6%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación	126,730	126,308	
Amortización de costos	1,703	4,745	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(2,072)	17,796	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	243,973	226,636	(7.1%)

⁸ 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. \$158 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2022</u>	<u>T3 2023</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	243,973	226,636	(7.1%)
(-) Reserva de CAPEX	(66,384)	(68,776)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	177,590	157,860	(11.1%)

Flujo de efectivo

Durante el tercer trimestre de 2023:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$381 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$235 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$49 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$19 millones) en CAPEX de inversión para un restaurante en el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, iii) (Ps. \$9 millones) en remodelación para el hotel Fairfield Inn Los Cabos, iv) (Ps. \$4 millones) en CAPEX de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, y v) (Ps. \$15 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Real Inn Mexicali, Fiesta Americana Hermosillo, entre otros).
 - Inversión en asociadas por (Ps. \$150 millones) relacionado con el *joint venture* para el desarrollo de un hotel resort de lujo en la Península de Yucatán.
 - Intereses cobrados por Ps. \$10 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$116 millones), principalmente relacionado con:
 - La amortización de deuda por (Ps. \$134 millones).
 - El pago de intereses por (Ps. \$132 millones).
 - El pago de la distribución del segundo trimestre del 2023 por (Ps. \$98 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2023 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$525 millones. Al 30 de junio de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$495 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,424 millones. Al 30 de junio de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,291 millones.



- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,899 millones. Al 30 de junio de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,796 millones.
- Un costo de la deuda de 10.05 %. Al 30 de junio de 2023 el costo de la deuda era de 9.78%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2023	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	524,956	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	355,659	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	127,616	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	33,422	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	8,258	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	363,917	

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

<i>\$ millones</i>	T3 2023	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	671.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2*	177.8	USD	SOFR 91d + 220bps	ago-24
Banorte 3	429.5	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5**	409.2	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Sabadell	100.0	MXN	TIIE 28d + 215bps	abr-24
BBVA Revolvente	150.0	MXN	TIIE 28d + 165bps	may-26
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,438.1			

* Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$17.62
 ** Equivalente en pesos a USD \$23 millones a un T.C de Ps. \$17.62

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. \$84 millones de amortizaciones, que representa el 2.0% de la deuda total:

Años	Amortización	%
2023	83.7	1.9%
2024	489.1	11.0%
2025	294.5	6.6%
2026	467.0	10.5%
2027 y adelante	3,103.9	69.9%
Total	4,438.1	100.0%

Al 30 de septiembre de 2023:

- El 56% de la deuda es fija (FIHO19) y el 44% 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.

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.

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 septiembre de 2023, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$128 millones.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

A la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el tercer trimestre de 2023

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 17 de octubre 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 julio y el 30 de septiembre de 2023 y considerando la nueva política de distribución autorizada por el Comité Técnico de FibraHotel. La distribución será pagada el 15 de noviembre 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 17 de octubre se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2023 con un endeudamiento de Ps. \$4,424 millones y con un total de activos de Ps. \$17,604 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.1%.

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).

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 septiembre de 2023, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.42x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:



- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$886 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$317 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$364 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$23 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,227 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$100 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de septiembre de 2023, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 6.3%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre de 2023, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 653.6%.



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.

Nos complace anunciar que el 19 de septiembre de 2023 el hotel Live Aqua San Miguel de Allende logró la certificación de LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M para edificios existentes. Para obtener la certificación, se comprobó que el hotel tuvo un desempeño consistentemente sostenible durante un año, destacando que consume menos energía que el 86% de edificios similares y, de la misma manera, consume menos agua potable que el 28% de los mismos. El hotel muestra eficiencia y sostenibilidad, así como un espacio saludable y confortable en beneficio de sus colaboradores y huéspedes.

Adicionalmente, el hotel Courtyard Tereo logró la certificación de Excelencia de Diseño para mayores Eficiencias (EDGE, por sus siglas en inglés). La certificación se obtuvo gracias a las prácticas implementadas desde el diseño, construcción y operación del edificio, alcanzando 36% de ahorros en materia de energía, 24% en agua y 87% en materiales. 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. Específicamente enfatiza el cumplimiento con los indicadores relacionados al porcentaje del portafolio certificado dentro de los objetivos ASG de la compañía.

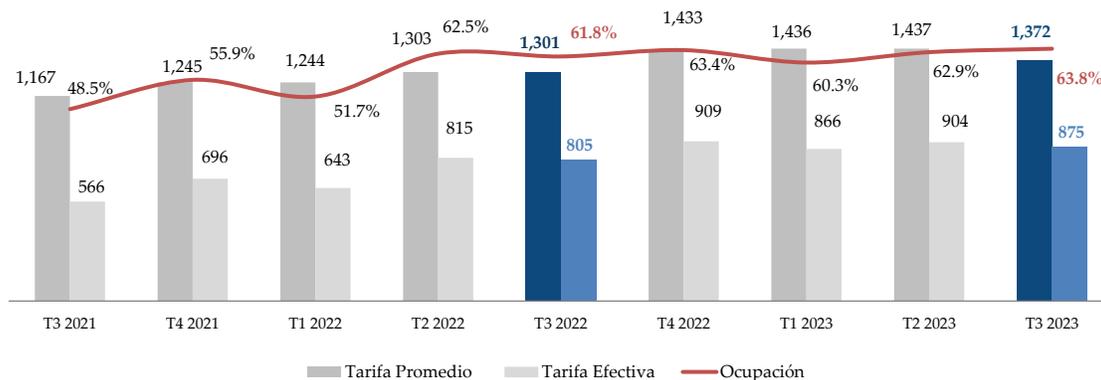
En otro tema, durante el tercer trimestre se publicó el informe de Valuación de Impactos del Cambio Climático en el cual se asigna un valor económico a los diferentes riesgos y oportunidades del cambio climático identificados en el Análisis de Riesgos y Oportunidades de Cambio Climático realizado en el 2022. El objetivo fue valorar a FibraHotel acorde los esfuerzos e inversiones que ha realizado en apego a mejores prácticas de ASG. También, continuamos con la participación a los cuestionarios internacionales incluyendo la evaluación del Carbon Disclosure Project (CDP) y la evaluación de sustentabilidad corporativa (CSA) de S&P Global.

Finalmente, se publicó el Informe Anual ASG de AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS). Este informe muestra un compromiso de las FIBRAS que conforman AMEFIBRA, siguiendo la guía publicada en el 2020 la cual consiste en presentar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector. El informe sectorial, marca una vez más la pauta como líder para impulsar a los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas relacionadas con temas ASG.

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 tercer trimestre del año 2021 al tercer trimestre del año 2023 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel⁹ (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

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

- Tasa de ocupación de 76.5%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,397
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,129

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento y el hotel cerrado) durante el tercer trimestre del año 2023:

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T3 2022	T3 2023	T2 2023		T3 UDM 2022	T3 UDM 2023
Ocupación	61.8%	63.8%	62.9%	Ocupación	58.0%	62.6%
Tarifa Promedio	1,301	1,372	1,437	Tarifa Promedio	1,276	1,419
Tarifa Efectiva	805	875	904	Tarifa Efectiva	740	889

La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2023 y el tercer trimestre de 2022 es de 8.8%.

⁹ A la fecha, FibraHotel tiene un hotel cerrado que representa 159 cuartos y no se está considerando para los indicadores operativos del trimestre.



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

Segmento	Portafolio Administrado *								
	3 ^{er} trimestre 2022			3 ^{er} trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	62.3%	\$ 929	\$ 579	64.2%	\$ 1,013	\$ 651	189 pb	9.1%	12.4%
Servicio Selecto	64.1%	\$ 1,181	\$ 757	66.7%	\$ 1,272	\$ 848	257 pb	7.7%	12.0%
Servicio Completo	56.1%	\$ 2,037	\$ 1,143	56.7%	\$ 2,059	\$ 1,168	60 pb	1.0%	2.1%
Total	61.8%	\$ 1,301	\$ 805	63.8%	\$ 1,372	\$ 875	195 pb	5.5%	8.8%

* Excluye el hotel cerrado.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el tercer trimestre de los años 2022 y 2023:

Región	Portafolio Administrado *								
	3 ^{er} trimestre 2022			3 ^{er} trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	56.6%	\$ 1,710	\$ 968	59.2%	\$ 1,720	\$ 1,017	257 pb	0.6%	5.2%
Noreste	61.9%	\$ 1,464	\$ 906	65.3%	\$ 1,558	\$ 1,018	340 pb	6.4%	12.3%
Noroeste	67.6%	\$ 1,237	\$ 836	62.6%	\$ 1,295	\$ 811	(495 pb)	4.7%	(3.0%)
Oeste	73.8%	\$ 1,195	\$ 882	73.9%	\$ 1,277	\$ 943	3 pb	6.9%	7.0%
Sur	58.3%	\$ 1,034	\$ 603	61.8%	\$ 1,112	\$ 687	346 pb	7.6%	14.0%
CDMX	58.3%	\$ 1,284	\$ 748	64.4%	\$ 1,368	\$ 882	616 pb	6.6%	17.8%
Total	61.8%	\$ 1,301	\$ 805	63.8%	\$ 1,372	\$ 875	195 pb	5.5%	8.8%

* Excluye el hotel cerrado.

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 tercer trimestre de los años 2022 y 2023:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	3 ^{er} trimestre 2022			3 ^{er} 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
	80.6%	\$ 6,217	\$ 5,012	76.5%	\$ 5,397	\$ 4,129	(410 pb)	(13.2%)	(17.6%)

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

¹⁰ 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 septiembre 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 los hoteles en arrendamiento y el hotel cerrado; Servicio Selecto León en la región Bajío (159 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	1,081,368	689,835	63.8%	\$ 947	\$ 1,372	\$ 875
Trimestre 4	-	-	-	-	-	-
Total	3,208,164	2,000,313	62.4%	\$ 2,829	\$ 1,414	\$ 882

Excluye el hotel cerrado.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de septiembre 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>30/09/2023</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	501,236	524,956
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	320,884	289,777
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	21,614	57,102
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	19,613	22,997
Total del activo circulante	863,347	894,832
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,380,505	12,214,214
Propiedades de Inversion*	4,081,000	4,096,463
Propiedades en desarrollo	142,667	153,890
Inversion en asociadas	-	222,000
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,006	5,028
Impuestos a la utilidad diferidos	6,491	17,976
Total del activo no circulante	16,615,670	16,709,571
Total del Activo	17,479,017	17,604,403

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	351,312	519,920
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	433,333	438,870
Cuentas por pagar a partes relacionadas	40,393	42,818
Impuestos por pagar	62,407	68,162
Otros	88,508	41,994
Total del pasivo circulante	975,952	1,111,764
Beneficio a los empleados	18,109	21,342
Deuda bancaria a largo plazo	1,663,217	1,418,179
Deuda bursatil a largo plazo	2,484,246	2,485,996
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	10,821,002
Resultados acumulados	1,319,968	1,746,121
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,337,493	12,567,123
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,479,017	17,604,403

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 comparado con el tercer trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2022</u>	<u>T3 2023</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	869,787	946,695
Alimentos y bebidas	208,971	223,388
Arrendamiento	114,877	92,983
Otros ingresos	15,909	9,783
Ingresos totales	1,209,544	1,272,849
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	197,317	212,999
Costos y gastos de alimentos y bebidas	130,195	149,075
Costos y gastos administrativos	444,010	481,442
Total costos y gastos generales	771,522	843,515
Contribución hotelera	438,022	429,334
Gastos inmobiliarios	20,446	22,534
Comisión de Asesoría	39,247	42,818
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Gastos administrativos de FibraHotel	25,249	36,275
Beneficio a los empleados*	1,063	1,111
Depreciación	126,730	126,308
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	222,676	197,676
Gastos extraordinarios, neto	1,703	4,745
Utilidad de operación ajustada	220,974	192,931
Ingresos no operativos	299	(104)
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(107,364)	(121,458)
Utilidad antes de impuestos	113,909	71,370
Impuestos	(1,093)	(3,807)
Utilidad neta integral consolidada	115,002	75,177

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo



ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 comparado con el tercer trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2023

(Miles de pesos)

	T3 2022	T3 2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	115,002	75,177
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(1,093)	(3,807)
Costo por venta de activo fijo	30	(77)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,730	126,308
(Ingresos)/Gastos por intereses	109,926	120,287
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Beneficio a los empleados*	1,063	1,111
Total	<u>354,268</u>	<u>321,610</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	10,469	(3,973)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(5,713)	(14)
Pagos anticipados	16,656	22,810
Otros activos	(1)	100
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	29,847	46,855
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(44,603)	372
Impuestos por pagar	5,621	(6,732)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	366,543	381,028
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(26,120)	(22,423)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(79,628)	(68,672)
Propiedades de Inversión	(21,752)	(3,878)
Venta de activos	199	184
Intereses cobrados	5,606	9,510
Inversión en asociadas	-	(150,000)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(121,696)	(235,279)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(98,296)
Prestamos Obtenidos	-	250,000
Prestamos Pagados	(119,657)	(134,338)
Intereses pagados y gastos financieros	(167,817)	(131,810)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,829)	(1,419)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(289,302)	(115,863)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(44,455)	29,886
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	466,348	495,070
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	421,893	524,956

*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:

	2018	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	1,255,728	1,322,715	1,272,849
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	802,044	847,114	843,515
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	453,684	475,601	429,334
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	41,869	42,446	42,818
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	22,185	21,928	22,534
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	32,928	34,713	36,275
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	2,611	2,611	2,611
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	353,033	372,839	323,985
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	126,024	125,431	126,308
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	1,388	3,380	4,745
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	(1,158)	2,185	(104)
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	224,463	246,213	192,828
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(62,727)	(72,484)	(121,458)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	(4,296)	(3,382)	(3,807)
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	166,032	177,112	75,177
Impacto Valor Razonable de propiedades	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	-	-	-
Depreciación	419,037	465,817	517,355	551,732	508,780	126,024	125,431	126,308
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	1,388	3,380	4,745
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	16,128	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(38,430)	(29,276)	17,796
Fluctuación de instrumentos derivados	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	2,611
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	257,625	279,258	226,636
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(68,942)	(72,288)	(68,776)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	-	-	-
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	188,683	206,970	157,860
Diferencia FFO FIIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(37,042)	(25,896)	22,540

Invitación a la llamada de resultados del tercer trimestre de 2023

3T23



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

México D.F. el 2 de octubre 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 tercer trimestre de 2023.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T23 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 18 de octubre 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 19 de octubre 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#: 13741169

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas
Antonio Cárdenas
Tel: +52 (55) 5292 8050
E-mail: acardenas@fibrahotel.com



<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.

Antonio Cárdenas

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: acardenas@fibrahotel.com