



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

Ciudad de México, al 21 de febrero de 2024 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2023

- FibraHotel cerró el cuarto 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. \$1,462** la tasa de ocupación fue **64.9%** (contra 63.4% en el cuarto trimestre de 2022) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$949** representando un incremento de **4.5%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2022.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,943**, una tasa de ocupación de **81.6%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,835**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$80 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,373 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$472 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$371 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”)⁴ del trimestre fue de **Ps. \$252 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)⁵ del trimestre fue de **Ps. \$180 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$98 millones** equivalente a **12.50 centavos** por CBF⁶.
- Al 31 de diciembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$608 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,390 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,782 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,613 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. El hotel One Acapulco se cerró temporalmente a finales de octubre 2023, los resultados del periodo en operación se incluyen en los resultados trimestrales.

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.

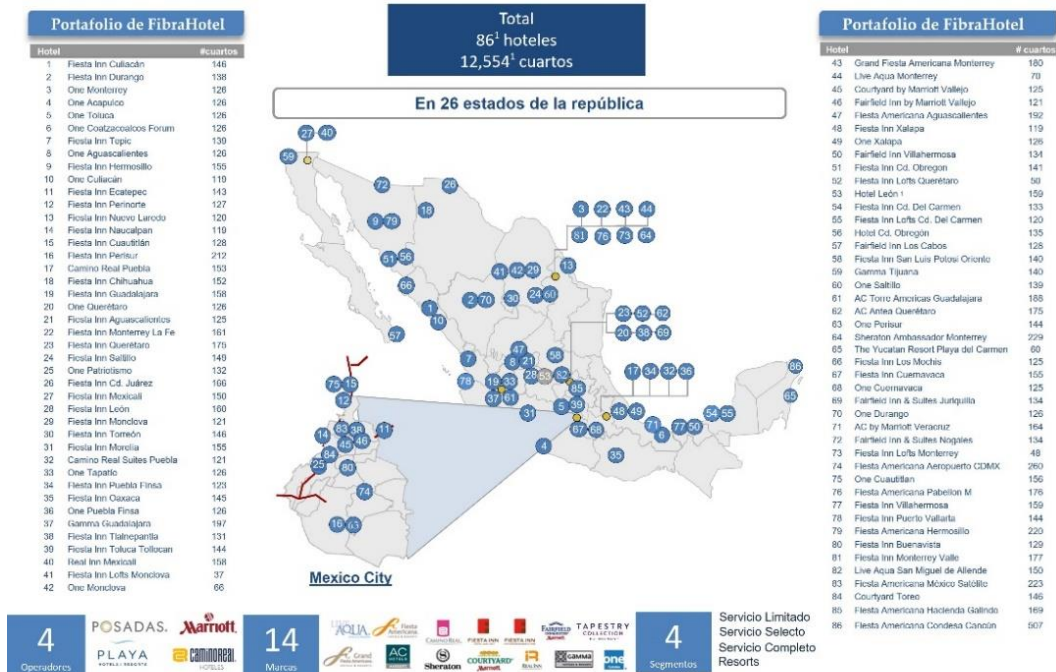
⁵ AFFO, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. AFFO no es una cifra IFRS.

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



“En el cuarto trimestre de 2023, el portafolio de FibraHotel tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 4.5% año con año con un crecimiento en tarifa de 2.0% y un incremento en la ocupación de 151 puntos base. Para el año completo 2023, el portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 13.2% año con año con un crecimiento en tarifa de 7.7% y un incremento en la ocupación de 308 puntos base. Estos números reflejan la normalización de la demanda incluyendo un menor dinamismo en ciertas regiones conforme avanzó el 2023, la temporalidad de los viajeros de placer, y el impacto de la apreciación del dólar en los hoteles dolarizados. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una tarifa efectiva en dólares 9.8% superior al cuarto trimestre de 2022, sin embargo, la renta fue 28% menor. Estimamos que el impacto en este hotel durante el trimestre por el tipo de cambio fue de Ps. \$25 millones. En el trimestre tuvimos una compresión en márgenes operativos. Esto se debe parcialmente a la menor renta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, pero también al desapalancamiento operativo y a los incrementos en costos operativos, principalmente en el componente laboral. Aun con estas presiones, los ingresos en 2023 de Ps. \$5,224 millones y el EBITDA de Ps. \$1,420 millones son los más altos en la historia de FibraHotel. Continuamos con una sólida posición de balance con un LTV de 25.1% y hemos trabajado para mejorar la estructura de capital con refinanciamientos a mejores tasas, con un mejor calendario de amortización y con un mayor porcentaje de deuda en dólares en línea con la composición del portafolio. Continuamos avanzando en el desarrollo de un resort de lujo en asociación con Fibra Danhos y estamos optimistas del valor que este proyecto tiene para FibraHotel aun cuando los beneficios se verán en el mediano plazo. Finalmente, durante el trimestre logramos la certificación EDGE en el hotel AC by Marriott Querétaro. 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 31 de diciembre de 2023





Información adicional:

Pago anticipado parcial a una línea de crédito de BBVA en USD

En noviembre de 2023, se decidió realizar un pago anticipado de USD \$2.0 millones del saldo insoluto de USD \$10.1 millones de una línea de crédito de BBVA, cuyo vencimiento es para agosto 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de esa línea de crédito es de US \$8.1 millones.

Liquidación de las líneas de crédito revolventes

En octubre de 2023, se liquidaron integralmente los saldos insolutos de las líneas de crédito revolventes de BBVA Ps. \$100 millones y Sabadell Ps. \$150 millones.

Disposición de una nueva línea de crédito de Scotiabank

En octubre de 2023, se dispuso USD \$19.1 millones de una nueva línea de crédito con Scotiabank que tiene un importe de hasta Ps. \$500 millones o USD \$28.8 millones. La tasa de interés de esa disposición es de SOFR + 180 puntos básicos.

Debido a esa sustitución de deuda:

- La deuda denominada en USD representa 19% de la deuda total de FibraHotel contra 15% en 2022.
- El costo promedio de la deuda de FibraHotel disminuyó aproximadamente 25 puntos básicos al 31 de diciembre de 2023.

Cierre temporal del hotel One Acapulco por el impacto del Huracán Otis

El 25 de octubre del 2023, el Huracán Otis tocó tierra en Acapulco impactando el hotel One Acapulco que desde esa fecha se encuentra cerrado. El hotel representa menos del 1% de los activos e ingresos de FibraHotel. El impacto estimado fue de alrededor de USD \$3 millones, incluyendo la inversión en remodelación y reapertura de Ps. \$50 millones. FibraHotel está trabajando con la aseguradora para recuperar el monto del impacto y la reapertura del hotel se estima en el segundo trimestre 2024.

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

FibraHotel registra los hoteles en arrendamiento a valor razonable con base en la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría. Con base en la política contable del valor razonable, cada año se determina el valor razonable de estas propiedades y sus valores se reflejan en los estados financieros de FibraHotel. Al 31 de diciembre de 2023, el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se encuentra registrado como propiedad de inversión.

En base al avalúo de la consultora HVS considerando el desempeño operativo y financiero del hotel Fiesta Americana Condesa Cancun, se determinó un valor razonable de Ps. \$4,096 millones



al 31 de diciembre de 2023. Esto representa un decremento de (Ps. \$22 millones) contra el valor registrado al 31 de diciembre de 2022. Este impacto se registró en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, y sin impacto en flujo.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de este reporte FibrHotel tiene 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Información adicional posterior al cierre del trimestre:

Cambio de marca y operador del hotel Sheraton Monterrey

En 2024, el hotel Sheraton Monterrey con 229 habitaciones será reposicionado bajo la marca Wyndham Monterrey y será operado por Aimbridge Hospitality. Estos acuerdos representan una nueva relación de FibrHotel tanto con Wyndham como con Aimbridge. Actualmente el hotel se encuentra cerrado y en pre-operación con una fecha estimada de re-apertura en el segundo trimestre de 2024.

Firma de contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto León

El 11 de diciembre de 2023, FibrHotel firmó un contrato de arrendamiento para el hotel Servicio Selecto León, el único hotel del portafolio cerrado a la fecha. Se espera que el hotel abra en el segundo trimestre de 2024 bajo la marca InHouse.



Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2023

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajo	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajo	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacan	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajo	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajo	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Toluca 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	Bajo	159		Cerrado	Servicio Selecto
44	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
45	Courtyard Tereo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
46	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total				6,390			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hotel cerrado que representa 159 cuartos

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2023 (cont'd)

	Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>							
47	One Acapulco Costera (1)(4)	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 Cuautitlan (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 31 de diciembre de 2023			12,395			
	Total de Habitaciones al 31 de diciembre de 2023			12,554			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Hotel cerrado que representa 159 cuartos

(4) Hotel temporalmente cerrado a finales de octubre con reapertura estimada en el segundo trimestre de 2024

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)

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
Ingresos totales	1,255,728	1,322,715	1,272,849	1,373,145	5,224,437
Ingresos - Hoteles administrados	1,131,510	1,213,561	1,179,858	1,279,821	4,804,751
% de los ingresos totales	90.1%	91.7%	92.7%	93.2%	92.0%
Contribución hotelera	453,684	475,601	429,334	471,924	1,830,543
Margen	36.1%	36.0%	33.7%	34.4%	35.0%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	329,466	366,447	336,343	378,624	1,410,880
Margen	29.1%	30.2%	28.5%	29.6%	29.4%
Net Operating Income ("NOI")	431,499	453,673	406,799	450,743	1,742,715
Margen	34.4%	34.3%	32.0%	32.8%	33.4%
EBITDA Ajustado	353,033	372,839	323,985	370,523	1,420,380
Margen	28.1%	28.2%	25.5%	27.0%	27.2%
Utilidad neta integral consolidada	166,032	177,112	75,177	141,224	559,544
Margen	13.2%	13.4%	5.9%	10.3%	10.7%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	257,625	279,258	226,636	252,299	1,015,819
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3278	0.3551	0.2882	0.3208	1.2918
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	188,683	206,970	157,860	179,528	733,042
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2401	0.2632	0.2007	0.2283	0.9322
Distribución	98,228	98,296	98,296	98,296	393,115
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1250	0.1250	0.1250	0.1250	0.5000
Deuda Financiera	4,367,164	4,291,164	4,424,094	4,390,386	4,390,386
Deuda neta	3,856,580	3,796,095	3,899,138	3,781,910	3,781,910
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.6 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.0%	24.6%	25.1%	24.9%	24.9%

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



Resultados del cuarto trimestre de 2023

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,373 millones:

- Ps. \$1,020 millones de ingresos por renta de habitaciones (74.3% de los ingresos).
- Ps. \$247 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.0% 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. \$80 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 6.8% de los ingresos.
- Ps. \$12 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre del año 2022 los ingresos totales incrementaron 2.8%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$901 millones:

- Ps. \$503 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (55.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$235 millones de gastos de habitaciones (26.1% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$163 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (18.1% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$472 millones, representando 34.4% de los ingresos totales. En total, Ps. \$379 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. \$230 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$128 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. \$21 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. \$1.3 millones) (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$242 millones.



Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2023, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$4.0 millones e ingresos no operativos por Ps. \$2.0 millones. Adicionalmente, se realizó un ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión (hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) por (Ps. \$22.1 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$218 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,782 millones y una deuda total de Ps. \$4,390 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$110 millones) y el resultado integral de financiamiento disminuyó a (Ps. \$56 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T4 2022	T4 2023	Var.
Ingreso por Interés	7,315	11,136	52%
Gasto por Interés	(117,045)	(110,453)	(6%)
Cargos Bancarios	(3,108)	(2,161)	(30%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	15,286	45,748	n.a.
Total	(97,551)	(55,730)	(43%)

Al 31 de diciembre de 2023: (i) la deuda de USD \$8 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$137 millones (tipo de cambio de \$16.89 por USD) contra USD \$10 millones con valor contable de Ps. \$178 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.62 por USD); (ii) la deuda de USD \$22 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$382 millones (tipo de cambio de \$16.89 por USD) contra USD \$23 millones con valor contable de Ps. \$409 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.62 por USD) y (iii) la deuda de USD \$19 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$324 millones (tipo de cambio de \$16.89 por USD) contra Ps. \$347 millones al día de la disposición (tipo de cambio de \$18.06 por USD). La apreciación del Peso contra el dólar durante el cuarto trimestre de estas deudas en dólares generó una utilidad de Ps. \$46 millones.

Utilidad neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2023, los impuestos fueron de Ps. \$19 millones y hubo una Participación en resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$2.5 millones. La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$141 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el cuarto trimestre de 2023, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$141 millones.



Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$252 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2022	T4 2023	Variación
Ingresos Totales	1,335,733	1,373,145	2.8%
Costos y Gastos Generales	831,051	901,221	
Contribución Hotelera	504,683	471,924	(6.5%)
Comisión de Asesoría	40,393	43,316	
Gastos Inmobiliarios	22,065	21,181	
Gastos administrativos de FibraHotel	33,460	35,619	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611	
EBITDA Ajustado	400,876	370,523	(7.6%)
Depreciación	127,220	128,122	
Gastos extraordinarios, neto	3,813	3,945	
Ingresos no operativos	3,625	1,963	
Utilidad de Operación Ajustada	766,024	218,273	(71.5%)
Resultado integral de financiamiento	(97,549)	(55,730)	
Impuestos	11,345	18,808	
Participación No Controladora	-	2,511	
Resultado Integral Consolidado	657,130	141,224	(78.5%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	(505,950)	22,146	
Depreciación	127,220	128,122	
Amortización de costos	3,813	3,945	
Deterioro en el valor del activo	13,395	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(15,286)	(45,748)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	282,932	252,299	(10.8%)

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. \$180 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2022	T4 2023	Variación
AMEFIBRA FFO	282,932	252,299	(10.8%)
(-) Reserva de CAPEX	(73,231)	(75,282)	
(+) Otros Ajustes*	-	2,511	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	209,701	179,528	(14.4%)

*Correspondiente a la Participación en resultados en Negocios Conjuntos

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2023:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$390 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$162 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$94 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$26 millones) en remodelación y restauración del hotel One Acapulco, iii) (Ps. \$22 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$16 millones) en CAPEX de inversión para un restaurante en el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, v) (Ps. \$7 millones) en remodelación para el hotel Fairfield Inn Los Cabos, y vi) (Ps. \$10 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Fiesta Inn Cuernavaca, Real Inn Mexicali, entre otros).
 - Intereses cobrados por Ps. \$11 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$144 millones), principalmente relacionado con:
 - La contratación de deuda por (Ps. \$347 millones): se hizo una disposición por USD \$19.1 millones al T.C. de \$18.06.
 - La amortización de deuda por (Ps. \$335 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$28 millones) de BBVA 2015, (Ps. \$12 millones) de Banorte 3, (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$17.62; se liquidaron las líneas de crédito revolventes de Sabadell (Ps. \$150 millones) y BBVA (Ps. \$100 millones); adicionalmente se realizó un pago anticipado por (USD \$2 millones) a un tipo de cambio de \$17.19 a una línea de crédito de BBVA con vencimiento en agosto 2024.
 - El pago de intereses por (Ps. \$56 millones).
 - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2023 por (Ps. \$98 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$2 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2023 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$608 millones. Al 30 de septiembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$525 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,390 millones. Al 30 de septiembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,424 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,782 millones. Al 30 de septiembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,899 millones.
- Un costo de la deuda de 9.67 %. Al 30 de septiembre de 2023 el costo de la deuda era de 10.05%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T4 2023	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	608,476	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	387,742	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	74,676	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	46,194	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	99,864	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	487,606	

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

<i>\$ millones</i>	T4 2023	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	643.6	MXN	TIE 28d + 150bps	Oct-27
BBVA 2*	136.7	USD	SOFR 91d + 220bps	Aug-24
Banorte 3	417.6	MXN	TIE 91d + 200bps	Jun-28
Banorte 5**	382.0	USD	SOFR 91d + 250bps	Jun-28
Scotiabank***	324.1	USD	SOFR 91d + 180bps	Oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	Sep-29
Posición de deuda total	4,403.8			
* Equivalente en pesos a USD \$8 millones a un T.C de Ps. \$16.89				
** Equivalente en pesos a USD \$22 millones a un T.C de Ps. \$16.89				
*** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$16.89				

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel. Para el año 2024, se tienen Ps. \$388 millones de amortizaciones, que representa el 8.8% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2024	388.0	8.8%
2025	314.5	7.1%
2026	337.0	7.7%
2027	1,211.2	27.5%
2028 y adelante	2,153.1	48.9%
Total	4,403.8	100.0%



Al 31 de diciembre de 2023:

- El 57% de la deuda es fija (FIHO19) y el 43% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 81% de la deuda está denominada en Pesos y el 19% 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 31 de diciembre de 2023, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$75 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 cuarto trimestre de 2023

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 20 de febrero de 2024 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 octubre y el 31 de diciembre de 2023 y considerando la nueva política de distribución autorizada por el Comité Técnico de FibraHotel. La distribución será pagada el 15 de marzo de 2024. 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 20 de febrero se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del cuarto trimestre de 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 cuarto trimestre de 2023 con un endeudamiento de Ps. \$4,390 millones y con un total de activos de Ps. \$17,666 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.9%.

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 31 de diciembre de 2023, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.71x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:



- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$809 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$307 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$488 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$23 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,094 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$300 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2023, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 5.9%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2023, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 662.9%.



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 29 de noviembre de 2023 el hotel AC Querétaro 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 20% de ahorros en materia de energía, 28% en agua y 91% 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.

Durante el periodo, se publicaron las calificaciones de la evaluación de sustentabilidad corporativa de S&P Global o CSA por sus siglas en inglés. FibraHotel obtuvo una calificación de 50 puntos, comparado con 49 puntos del 2022. Cabe resaltar que, en temas ambientales, FibraHotel aumentó 13% y en aspectos de gobierno corporativo 19%. Asimismo, se publicaron los resultados del cuestionario de Cambio Climático de Carbon Disclosure Project (CDP). La puntuación de FibraHotel fue "C" promediando con la puntuación de América Latina, mejorando puntualmente en aspectos de Divulgación de Oportunidades e Iniciativas de Reducción de Emisiones contra los resultados de 2022.

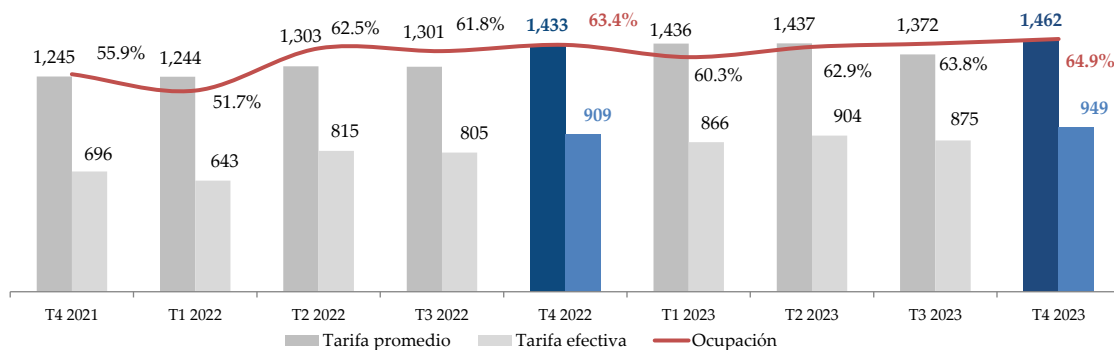
Destacamos nuestra participación a través de la [Comunicación de Progreso](#) como signatarios oficiales del Pacto Mundial de las Naciones Unidas comprometiéndonos a implementar los "Diez Principios" en nuestras estrategias y operaciones para lograr la sostenibilidad corporativa. FibraHotel opera en cumplimiento de sus responsabilidades con las personas y el mundo, centrándose en áreas como los derechos humanos, el trabajo, el medio ambiente y la lucha contra la corrupción.

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

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2021 al cuarto 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 cuarto trimestre de 2023 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 81.6%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,943
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,835

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

	Portafolio Total				Portafolio Total	
	T4 2022	T4 2023	T3 2023		2022	2023
Ocupación	63.4%	64.9%	63.8%	Ocupación	59.9%	63.0%
Tarifa Promedio	1,433	1,462	1,372	Tarifa Promedio	1,325	1,427
Tarifa Efectiva	909	949	875	Tarifa Efectiva	794	899

**Excluye el hotel cerrado*

La variación en la tarifa efectiva entre el cuarto trimestre de 2023 y el cuarto trimestre de 2022 es de 4.5%.

⁹ A la fecha, FibraHotel tiene un hotel cerrado que representa 159 cuartos y no se está considerando para los indicadores operativos del trimestre. El hotel One Acapulco se cerró temporalmente a finales de octubre 2023, los resultados del periodo en operación se incluyen en los resultados trimestrales.



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 cuarto trimestre de los años 2022 y 2023:

Segmento	Portafolio Administrado *								
	4 ^{to} trimestre 2022			4 ^{to} trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	65.1%	\$ 1,037	\$ 675	66.2%	\$ 1,057	\$ 700	107 pb	2.0%	3.6%
Servicio Selecto	64.8%	\$ 1,259	\$ 816	66.5%	\$ 1,322	\$ 878	163 pb	5.0%	7.6%
Servicio Completo	58.6%	\$ 2,321	\$ 1,359	60.3%	\$ 2,258	\$ 1,361	171 pb	(2.7%)	0.1%
Total	63.4%	\$ 1,433	\$ 909	64.9%	\$ 1,462	\$ 949	151 pb	2.0%	4.5%

* 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 cuarto trimestre de los años 2022 y 2023:

Región	Portafolio Administrado *								
	4 ^{to} trimestre 2022			4 ^{to} trimestre 2023			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	52.9%	\$ 1,910	\$ 1,009	58.6%	\$ 1,843	\$ 1,080	573 pb	(3.5%)	7.0%
Noreste	63.0%	\$ 1,601	\$ 1,009	67.2%	\$ 1,629	\$ 1,095	420 pb	1.8%	8.5%
Noroeste	69.2%	\$ 1,320	\$ 913	63.4%	\$ 1,362	\$ 864	(580 pb)	3.2%	(5.4%)
Oeste	75.4%	\$ 1,296	\$ 977	70.0%	\$ 1,393	\$ 975	(538 pb)	7.4%	(0.2%)
Sur	57.9%	\$ 1,140	\$ 660	63.8%	\$ 1,162	\$ 741	587 pb	1.9%	12.3%
CDMX	66.5%	\$ 1,475	\$ 981	68.1%	\$ 1,494	\$ 1,017	161 pb	1.3%	3.7%
Total	63.4%	\$ 1,433	\$ 909	64.9%	\$ 1,462	\$ 949	151 pb	2.0%	4.5%

* 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 cuarto trimestre de los años 2022 y 2023:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	4 ^{to} trimestre 2022			4 ^{to} 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
	77.9%	\$ 6,448	\$ 5,023	81.4%	\$ 5,943	\$ 4,835	345 pb	(7.8%)	(3.7%)

* 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 31 de diciembre 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%	Bajo	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 Bajo que representa 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	1,074,564	697,907	64.9%	\$ 1,020	\$ 1,462	\$ 949
Total	4,282,728	2,698,220	63.0%	\$ 3,849	\$ 1,427	\$ 899

Excluye el hotel cerrado.

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2022	31/12/2023
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	501,236	608,476
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	320,884	285,263
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	21,614	27,975
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	19,613	23,004
Total del activo circulante	863,347	944,718
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,380,505	12,218,484
Propiedades de Inversion*	4,081,000	4,096,000
Propiedades en desarrollo	142,667	168,454
Inversion en Negocios Conjuntos	-	219,022
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,006	5,020
Impuestos a la utilidad diferidos	6,491	13,815
Total del activo no circulante	16,615,670	16,720,795
Total del Activo	17,479,017	17,665,513

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	351,312	388,049
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	433,333	428,965
Cuentas por pagar a partes relacionadas	40,393	43,316
Impuestos por pagar	62,407	72,988
Otros	88,508	97,180
Total del pasivo circulante	975,952	1,030,497
Beneficio a los empleados	18,109	20,017
Deuda bancaria a largo plazo	1,663,217	1,515,758
Deuda bursatil a largo plazo	2,484,246	2,486,580
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,017,525	10,722,706
Resultados acumulados	1,319,968	1,889,956
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,337,493	12,612,662
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,479,017	17,665,513

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.



ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 comparado con el cuarto trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2022</u>	<u>T4 2023</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	981,947	1,020,297
Alimentos y bebidas	229,418	247,463
Arrendamiento	112,533	93,222
Otros ingresos	11,835	12,163
Ingresos totales	1,335,733	1,373,145
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	216,258	235,165
Costos y gastos de alimentos y bebidas	141,470	162,741
Costos y gastos administrativos	473,322	503,316
Total costos y gastos generales	831,051	901,221
Contribución hotelera	504,683	471,924
Gastos inmobiliarios	22,065	21,181
Comisión de Asesoría	40,393	43,316
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Gastos administrativos de FibraHotel	33,460	35,619
Beneficio a los empleados*	5,278	(1,325)
Depreciación	127,220	128,122
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	13,395	-
Utilidad de operación	260,261	242,401
Gastos extraordinarios, neto	3,813	3,945
Utilidad de operación ajustada	256,448	238,456
Ingresos no operativos	3,625	1,963
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	505,950	(22,146)
Resultado integral de financiamiento	(97,549)	(55,730)
Utilidad antes de impuestos	668,475	162,543
Impuestos	11,345	18,808
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	-	2,511
Utilidad neta integral consolidada	657,130	141,224

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 comparado con el cuarto trimestre del año 2023.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023

(Miles de pesos)

	T4 2022	T4 2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	657,130	141,224
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	11,345	18,808
Costo por venta de activo fijo	(262)	5,463
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	13,395	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	(505,950)	22,146
Depreciación	127,220	128,122
(Ingresos)/Gastos por intereses	104,447	55,812
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Beneficio a los empleados*	5,278	(1,325)
Participación No Controladora	-	2,511
Total	415,214	375,371
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	4,162	4,514
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(9,378)	(6)
Pagos anticipados	19,331	29,127
Otros activos	(8)	7
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(9,754)	(9,528)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,146	498
Impuestos por pagar	5,790	(9,820)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	426,502	390,162
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(25,839)	(17,888)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(60,118)	(134,661)
Propiedades de Inversión	(19,655)	(21,684)
Venta de activos	125	130
Intereses cobrados	7,318	11,136
Inversión en asociadas	-	468
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(98,169)	(162,499)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(98,296)
Prestamos Obtenidos	476,500	346,515
Prestamos Pagados	(687,858)	(335,200)
Intereses pagados y gastos financieros	(35,109)	(55,645)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(2,524)	(1,518)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(248,990)	(144,143)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	79,343	83,520
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	421,893	524,956
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	501,236	608,476

*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	2023
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	5,224,437
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544
Impacto Valor Razonable de propiedades	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146
Depreciación	419,037	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458
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)	(95,658)
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	10,443
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)

Invitación a la llamada de resultados del cuarto trimestre de 2023


FibraHotel_{mx}

4T23

INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2023

Ciudad de México, el 25 de enero de 2024 – 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 cuarto trimestre y año completo 2023.


La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T23 y cierre 2023 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 21 de febrero de 2024 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 22 de febrero de 2024 12:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	825 6497 8089
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_TeAq4wsyTFGZ0umXWHoUEw
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/j/zoomconference

Para mayor información, comuníquese con:

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

Antonio Cárdenas

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: acardenas@fibrahotel.com