

FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2024.

Ciudad de México, al 17 de abril de 2024 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2024. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del primer trimestre de 2024

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2024 con **86 hoteles y 12,555¹ cuartos en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (83 hoteles¹, excluyendo dos hoteles arrendados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,502** la tasa de ocupación fue **59.0%** (contra 60.3% en el primer trimestre de 2023) y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$886** representando un incremento de **2.4%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre de 2023.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,352**, una tasa de ocupación de **86.7%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,510**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$105 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,286 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$443 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$339 millones**.
- El flujo de operación (“*Amefibra FFO*”)⁴ del trimestre fue de **Ps. \$258 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“*AFFO*”)⁵ del trimestre fue de **Ps. \$172 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$108 millones** equivalente a **13.75 centavos** por CBF⁶.
- Al 31 de marzo de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$566 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,395 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,828 millones**.
- Al 31 de marzo de 2024, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,649 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene 3 hoteles en arrendamiento, para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

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

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

⁴ *FFO*, o flujo de operación es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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

⁶ Calculado con base en 787,222,459 CBFs en circulación con derechos económicos.

“En el primer trimestre de 2024 continuamos con la normalización del crecimiento de RevPAR del portafolio combinado con presiones en costos operativos. La apreciación peso frente al dólar y el incremento principalmente en gastos de personal impactaron la rentabilidad y los resultados del trimestre. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 2.4% año con año con un crecimiento en tarifa de 4.6% y una reducción en la ocupación de 130 puntos base. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una tarifa efectiva en dólares 4.7% mayor al primer trimestre de 2023, sin embargo, la renta de Ps. \$105 millones fue 4.5% menor que 2023. Estimamos que el impacto en este hotel durante el trimestre por el tipo de cambio fue de Ps. \$9 millones. Durante el trimestre los ingresos fueron Ps. \$1,286 millones y el EBITDA fue Ps. \$339 millones con un margen de 26.4%. En cuanto al portafolio, por primera vez después de la pandemia, logramos cerrar el trimestre con todos los hoteles abiertos gracias a: (i) el hotel One Acapulco reabrió en marzo después una remodelación completa tras el cierre por el impacto del huracán Otis, (ii) el hotel InHouse León reabrió bajo un contrato de arrendamiento, y (iii) el hotel Wyndham Ambassador Monterrey reabrió en marzo después de su conversión del hotel Sheraton Monterrey. Este es el primer hotel de FibraHotel operado por Aimbridge Hospitality y el primer hotel con una marca de Wyndham Hotels. Adicionalmente, estamos en el proceso de cierre de la venta de un hotel del portafolio que esperamos anunciar próximamente. Tenemos una sólida posición de balance con un LTV de 24.8%, y continuamos avanzando con los proyectos de crecimiento inorgánico en los cuales estimamos invertir entre Ps. \$400 y Ps. \$600 millones durante 2024. Para el primer trimestre de 2024 FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.1375 por CBF1 y para el año completo 2024 estimamos hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.1375 por CBF1, para un total de Ps. \$0.55 por CBF1 en el año, lo cual representa un crecimiento de 10% a las distribuciones de 2023.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2024



Información adicional:

Actualización del portafolio

Durante 2023 se hicieron renovaciones en el hotel Real Inn Mexicali, aumentando los cuartos de 158 a 162. Con esta modificación, el total de cuartos del portafolio al 31 de marzo de 2024 es de 12,555.

Durante el trimestre se llevaron a cabo tres reaperturas, lo que significa que FibraHotel cuenta con todos los hoteles del portafolio abiertos y en operación.

- El hotel Servicio Selecto León reabrió el 8 de marzo de 2024 bajo la marca InHouse con un contrato de arrendamiento.
- El hotel Wyndham Ambassador Monterrey abrió el 19 de marzo de 2024 después de su reposicionamiento (previamente Sheraton Ambassador Monterrey). Representa el primer hotel del portafolio operado por Aimbridge Hospitality y el primer hotel con la marca Wyndham.
- Después del impacto por el huracán Otis el hotel One Acapulco fue completamente remodelado y reabrió el 25 de marzo de 2024.

Política de distribuciones de FibraHotel y distribución del primer trimestre de 2024

El Comité Técnico determinó la política de distribución de FibraHotel que será el máximo entre el 95% del resultado fiscal y un monto fijo por CBFI que será pagado trimestralmente. Para el primer trimestre de 2024, FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.1375 por CBFI. Para el año completo 2024, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.1375 por CBFI, para un total de Ps. \$0.55 por CBFI en el año, lo cual es un crecimiento de 10% contra las distribuciones de 2023⁷.

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

En enero de 2024, se decidió realizar un pago anticipado de USD \$3.8 millones del saldo insoluto de USD \$8.1 millones de una línea de crédito de BBVA, cuyo vencimiento es para agosto 2024. Al 31 de marzo de 2024 el saldo insoluto de esa línea de crédito es de USD \$4.3 millones.

Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA

En marzo de 2024, se dispuso Ps. \$130 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA de hasta Ps. \$300 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de marzo de 2024 FibraHotel tenía 786,364,220 CBFIs en circulación con derechos económicos. El 16 de abril de 2024 se pusieron en circulación 858,239 CBFIs del plan de empleados autorizados por la asamblea de abril de 2022. A la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 787,222,459 CBFIs en circulación con derechos económicos.

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

Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2024

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 Potosi	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	162	Camino Real Hoteles	Real Inn	Servicio Selecto
42	Gamma Guadalajara Centro (1)	Jalisco	Oeste	195	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
44	Courtyard Tereo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
45	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total				6,233			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2024 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
46 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Cuautitlan (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
67 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>						
68 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	191	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
74 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
75 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
76 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	150	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
78 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Camino Real Hoteles	Camino Real	Servicio Completo
79 Wyndham Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Aimbridge Hospitality	Wyndham	Servicio Completo
80 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
81 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
82 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
83 The Yucatan Resort Playa del Carmen	Quintana Roo	Sur	60	Playa Resorts	Tapestry Collection	Servicio Completo
Sub Total			2,729			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>						
84 InHouse Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
85 InHouse León	Guanajuato	Bajío	159	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
86 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			801			
Total de Habitaciones al 31 de marzo de 2024			12,555			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

Desde el T1 2024, se aumentaron 4 cuartos por remodelaciones en el Real Inn Mexicali

Información trimestral seleccionada

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T1 2024 UDM
Ingresos totales	1,322,715	1,272,849	1,373,145	1,286,415	5,255,124
Ingresos - Hoteles administrados	1,213,561	1,179,858	1,279,821	1,166,541	4,839,782
% de los ingresos totales	91.7%	92.7%	93.2%	90.7%	92.1%
Contribución hotelera	475,601	429,334	471,924	443,067	1,819,926
Margen	36.0%	33.7%	34.4%	34.4%	34.6%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	366,447	336,343	378,624	323,194	1,404,608
Margen	30.2%	28.5%	29.6%	27.7%	29.0%
Net Operating Income ("NOI")	453,673	406,799	450,743	421,785	1,733,000
Margen	34.3%	32.0%	32.8%	32.8%	33.0%
EBITDA Ajustado	372,839	323,985	370,523	339,123	1,406,469
Margen	28.2%	25.5%	27.0%	26.4%	26.8%
Utilidad neta integral consolidada	177,112	75,177	141,224	132,492	526,005
Margen	13.4%	5.9%	10.3%	10.3%	10.0%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	279,258	226,636	252,299	257,596	1,015,790
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3551	0.2882	0.3208	0.3276	1.2903
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	206,970	157,860	179,528	171,967	716,326
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2632	0.2007	0.2283	0.2187	0.9099
Distribución	98,296	98,296	98,296	108,243	403,130
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.1250	0.1250	0.1250	0.1375	0.5125
Deuda Financiera	4,291,164	4,424,094	4,390,386	4,394,597	4,394,597
Deuda neta	3,796,095	3,899,138	3,781,910	3,828,425	3,828,425
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.6 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.6%	25.1%	24.9%	24.8%	24.8%

⁸ La contribución hotelera, el Net Operating Income, el EBITDA Ajustado, el Flujo de Efectivo Operativo "Amefibra FFO" y el Flujo de Efectivo Operativo Ajustado no son mediciones IFRS.

Resultados del primer trimestre de 2024

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,286 millones:

- Ps. \$935 millones de ingresos por renta de habitaciones (72.7% de los ingresos).
- Ps. \$222 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.3% de los ingresos).
- Ps. \$119 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$105 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 9.2% de los ingresos.
- Ps. \$10 millones de otros ingresos (0.8% de los ingresos).

Contra el primer trimestre del año 2023 los ingresos totales incrementaron 2.4%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$843 millones:

- Ps. \$470 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. \$222 millones de gastos de habitaciones (26.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$151 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.9% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$443 millones, representando 34.4% de los ingresos totales. En total, Ps. \$323 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$119 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$233 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$129 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$44 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$35 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. \$210 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el primer trimestre de 2024, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$1.5 millones e ingresos no operativos por Ps. \$15 millones.

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

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,828 millones y una deuda total de Ps. \$4,395 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$105 millones). El resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$90 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T1 2023	T1 2024	Var.
Ingreso por Interés	7,986	9,621	20%
Gasto por Interés	(107,115)	(104,973)	2%
Cargos Bancarios	(2,028)	(2,068)	(2%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	38,430	7,797	(80%)
Total	(62,727)	(89,623)	(43%)

Al 31 de marzo de 2024: (i) la deuda de USD \$4 millones de BBVA tenía un valor contable de Ps. \$72 millones (tipo de cambio de \$16.68 por USD) contra USD \$8 millones con valor contable de Ps. \$137 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$16.89 por USD), considerando que durante el trimestre se amortizaron USD \$3.8 millones; (ii) la deuda de USD \$22 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$367 millones (tipo de cambio de \$16.68 por USD) contra USD \$22 millones con valor contable de Ps. \$382 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$16.89 por USD) y (iii) la deuda de USD \$19 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$320 millones (tipo de cambio de \$16.68 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$324 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$16.89 por USD). La apreciación del peso contra el dólar durante el primer trimestre de estas deudas en dólares generó una utilidad cambiaria de Ps. \$9 millones.

Utilidad neta consolidada

Durante el primer trimestre de 2024, los impuestos fueron de Ps. \$1.8 millones y hubo una Participación en resultados en Negocios Conjuntos de (Ps. \$0.2 millones). La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$132 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el primer trimestre de 2024, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$132 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2023	T1 2024	Variación
Ingresos Totales	1,255,728	1,286,415	2.4%
Costos y Gastos Generales	802,044	843,347	
Contribución Hotelera	453,684	443,067	(2.3%)
Comisión de Asesoría	41,869	43,721	
Gastos Inmobiliarios	22,185	21,283	
Gastos administrativos de FibraHotel	32,928	35,062	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611	
EBITDA Ajustado	353,033	339,123	(3.9%)
Depreciación	126,024	128,849	
Gastos extraordinarios, neto	1,388	1,455	
Ingresos no operativos	(1,158)	15,331	
Utilidad de Operación Ajustada	224,463	224,149	(0.1%)
Resultado integral de financiamiento	(62,727)	(89,623)	
Impuestos	(4,296)	1,824	
Participación No Controladora	-	(210)	
Resultado Integral Consolidado	166,032	132,492	(20.2%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación	126,024	128,849	
Amortización de costos	1,388	1,455	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
Ganancia / pérdida sobre venta de propiedades	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(38,430)	(7,811)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,611	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	257,625	257,596	(0.0%)

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

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$172 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2023</u>	<u>T1 2024</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	257,625	257,596	(0.0%)
(-) Reserva de CAPEX	(68,942)	(70,182)	
(+) Otros Ajustes*	-	(15,475)	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	188,683	171,940	(8.9%)

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2024:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$285 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$78 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$30 millones) en remodelación y restauración del hotel One Acapulco, ii) (Ps. \$27 millones) en CAPEX de mantenimiento, iii) (Ps. \$9 millones) en remodelación para el hotel Fairfield Inn Los Cabos, iv) (Ps. \$5 millones) en remodelación para el hotel InHouse León que se dio en arrendamiento a la operadora InHouse Hotels, v) (Ps. \$5 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, y vi) (Ps. \$11 millones) en CAPEX de inversión en diversos hoteles (Fiesta Inn Cuernavaca, Real Inn Mexicali, entre otros).
 - Intereses cobrados por Ps. \$10 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$249 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de intereses por (Ps. \$163 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$117 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$30 millones) de BBVA 2015, (Ps. \$12 millones) de Banorte 3, (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$17.19; adicionalmente se realizaron dos pagos anticipados: (USD \$1.8 millones) a un tipo de cambio de \$16.89 y (USD \$2.0 millones) a un tipo de cambio de \$17.19 a la línea de crédito de BBVA 2018 con vencimiento en agosto 2024.
 - La disposición de Ps. \$130 millones del crédito revolvente disponible con BBVA.
 - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2023 por (Ps. \$98 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2024 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$566 millones. Al 31 de diciembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$608 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,395 millones. Al 31 de diciembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,390 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,828 millones. Al 31 de diciembre de 2023, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,782 millones.
- Un costo de la deuda de 9.76 %. Al 31 de diciembre de 2023 el costo de la deuda era de 9.67%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T1 2024	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	566,173	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	294,779	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	102,019	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	46,194	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	123,182	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	417,961	

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

<i>\$ millones</i>	T1 2024	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	613.6	MXN	TIIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2*	71.6	USD	SOFR 91d + 220bps	ago-24
BBVA 3	130.0	MXN	TIIIE 28d + 165bps	mar-26
Banorte 3	405.6	MXN	TIIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5**	366.8	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank***	319.9	USD	SOFR 91d + 180bps	oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,407.4			
* Equivalente en pesos a USD \$4 millones a un T.C de Ps. \$16.68				
** Equivalente en pesos a USD \$22 millones a un T.C de Ps. \$16.68				
*** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$16.68				

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. \$270 millones de amortizaciones, que representa el 6.1% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2024	269.9	6.1%
2025	313.4	7.1%
2026	465.9	10.6%
2027	1,209.8	27.4%
2028 y adelante	2,148.4	48.7%
Total	4,407.4	100.0%

Al 31 de marzo de 2024:

- El 57% de la deuda es fija (FIHO19) y el 43% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 83% de la deuda está denominada en Pesos y el 17% 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 marzo de 2024, la reserva de gastos de CAPEX de mantenimiento disponible sumaba Ps. \$70 millones.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

A la fecha del presente reporte FibraHotel tenía 787,222,459 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el primer trimestre de 2024

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 16 de abril de 2024 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 13.75 centavos (Ps. \$0.1375) por CBFI, representando un total aproximado de Ps. \$108 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024. La distribución será pagada el 6 de mayo de 2024. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	Ps. \$	Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1375	108.2
Total	0.1375	108.2

Gobierno Corporativo

El 16 de abril de 2024 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2024 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 primer trimestre de 2024 con un endeudamiento de Ps. \$4,395 millones y con un total de activos de Ps. \$17,713 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.8%.

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 marzo de 2024, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.67x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$792 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$318 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$418 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$10 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,110 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$319 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de marzo de 2024, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 5.3%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2024, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 658.9%.

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.

Estamos firmemente convencidos de la importancia de la transición hacia productos financieros sostenibles y del impacto positivo que esto conlleva para las organizaciones. En línea con esta convicción, hemos publicado dos Informes de Segundas Partes (SPOs) realizados por Valora, para la emisión de dos créditos vinculados a la sostenibilidad. El primer crédito verde con BBVA tiene el objetivo de reducir la intensidad del consumo energético (kWh/Cuarto Ocupado) en nuestro portafolio de servicio completo en un 14.0%. El segundo crédito con Scotiabank plantea una reducción del 7.3% en la intensidad del consumo energético (kWh/Cuarto Ocupado) para el portafolio de hoteles con la marca One. Realizaremos revisiones anuales donde se constatará el progreso de ambos objetivos, a través de un informe independiente verificado.

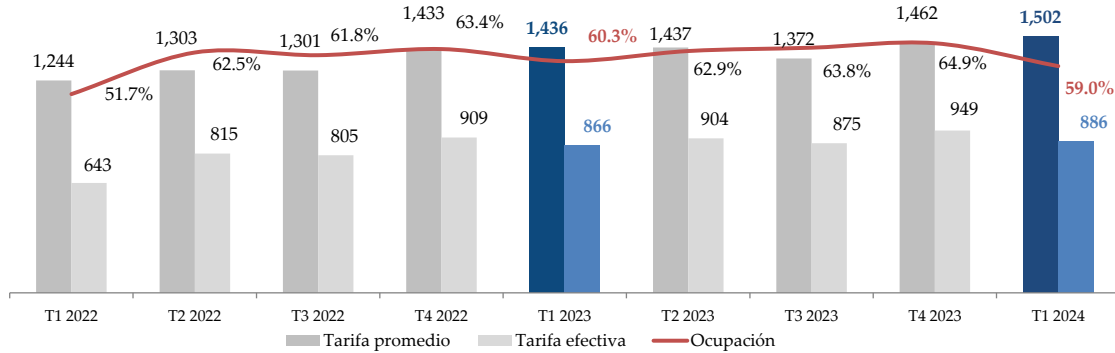
Además, en línea con nuestra Estrategia de Sustentabilidad, específicamente el pilar de infraestructura sostenible, hemos publicado una Política de Inversión Responsable alineada con los Principios de Inversión Responsable (PRI) de la ONU. Esta política guiará nuestras decisiones de inversión, integrando los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) para asegurar la contribución de nuestras adquisiciones al desarrollo sostenible y garantizar la continuidad de nuestro negocio.

Fomentamos alianzas de impacto a través de las cuales podamos promover acciones de inversión social. Durante el periodo, FibraHotel realizó una donación a la asociación “Culiacán Participa I.A.P”, la cual trabaja en un grupo de colonias denominadas “polígonos de paz” que cuentan con altos índices de deserción escolar, violencia intrafamiliar, fuerte presencia de grupos delictivos, entre otros. FibraHotel donó 48 equipos de cómputo para la instalación de “Salas de paz”, estos espacios tienen como objetivo la enseñanza de diversas disciplinas, así como de oficios dignos, que buscan atenuar los efectos de la delincuencia pública. Por otra parte, a través de la alianza con la “Residencia Osler A.C”, institución dedicada al cuidado holístico de los adultos mayores durante su proceso de envejecimiento, para asegurar que gocen de una calidad de vida digna a cargo de profesionales de la salud, FibraHotel, realizó la donación de blancos para el uso diario en la residencia.

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2022 al primer trimestre del año 2024 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹⁰ (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

Durante el primer trimestre de 2024 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 86.7%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,352
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,510

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) durante el primer trimestre del año 2024:

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T1 2023	T4 2023	T1 2024		Q1 UDM 2023	Q1 UDM 2024
Ocupación	60.3%	64.9%	59.0%	Ocupación	62.0%	62.7%
Tarifa Promedio	1,436	1,462	1,502	Tarifa Promedio	1,368	1,442
Tarifa Efectiva	866	949	886	Tarifa Efectiva	849	904

La variación en la tarifa efectiva entre el primer trimestre de 2024 y el primer trimestre de 2023 es de 2.4%.

¹⁰ A la fecha, FibraHotel tiene 3 hoteles en arrendamiento, para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el primer trimestre de los años 2023 y 2024:

Segmento	Portafolio Administrado								
	1 ^{er} trimestre 2023			1 ^{er} trimestre 2024			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	60.6%	\$ 1,047	\$ 634	59.4%	\$ 1,114	\$ 662	(119 pb)	6.5%	4.4%
Servicio Selecto	61.8%	\$ 1,288	\$ 796	60.7%	\$ 1,348	\$ 819	(104 pb)	4.7%	2.9%
Servicio Completo	56.6%	\$ 2,231	\$ 1,263	54.4%	\$ 2,361	\$ 1,285	(217 pb)	5.8%	1.8%
Total	60.3%	\$ 1,436	\$ 866	59.0%	\$ 1,502	\$ 886	(130 pb)	4.6%	2.4%

En el T1 de 2024, se modificó el inventario aumentando 4 cuartos en total; los 4 en Servicio Selecto.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el primer trimestre de los años 2023 y 2024:

Región	Portafolio Administrado								
	1 ^{er} trimestre 2023			1 ^{er} trimestre 2024			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	50.5%	\$ 1,893	\$ 955	53.2%	\$ 1,896	\$ 1,010	279 pb	0.2%	5.7%
Noreste	61.0%	\$ 1,624	\$ 991	63.1%	\$ 1,734	\$ 1,094	207 pb	6.8%	10.4%
Noroeste	66.9%	\$ 1,369	\$ 916	61.0%	\$ 1,397	\$ 851	(598 pb)	2.0%	(7.1%)
Oeste	74.1%	\$ 1,349	\$ 1,000	67.3%	\$ 1,413	\$ 951	(685 pb)	4.8%	(4.9%)
Sur	54.2%	\$ 1,132	\$ 613	56.0%	\$ 1,211	\$ 678	180 pb	7.0%	10.6%
CDMX	60.6%	\$ 1,406	\$ 852	57.4%	\$ 1,487	\$ 853	(326 pb)	5.7%	0.0%
Total	60.3%	\$ 1,436	\$ 866	59.0%	\$ 1,502	\$ 886	(130 pb)	4.6%	2.4%

En el T1 de 2024, se modificó el inventario aumentando 4 cuartos en total; los 4 en el Noroeste.

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

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el primer trimestre de los años 2023 y 2024:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1 ^{er} trimestre 2023			1 ^{er} trimestre 2024			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
	83.8%	\$ 6,594	\$ 5,526	86.7%	\$ 6,352	\$ 5,510	295 pb	(3.7%)	(0.3%)

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

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 31 de marzo de 2024 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%	1,880	15.0%
Servicio Selecto	47	54.7%	6,527	52.0%	Noreste	15	17.4%	1,945	15.5%
Servicio Completo	16	18.6%	2,729	21.7%	Noroeste	16	18.6%	2,337	18.6%
Resort	1	1.2%	507	4.0%	Oeste	7	8.1%	1,105	8.8%
TOTAL	86	100.0%	12,555	100.0%	Sur	20	23.3%	2,992	23.8%
					CDMX	15	17.4%	2,296	18.3%
					TOTAL	86	100.0%	12,555	100.0%

*Incluye los hoteles en arrendamiento.

En el T1 2024, se modificó el inventario aumentando 4 cuarto en debido a remodelaciones: los 4 cuartos en Servicio Selecto y Noroeste.

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2024	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,055,071	622,452	59.0%	\$ 935	\$ 1,502	\$ 886
Trimestre 2	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
Total	1,055,071	622,452	59.0%	\$ 935	\$ 1,502	\$ 886

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	608,476	566,172
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	285,263	371,785
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Pagos anticipados	27,975	84,755
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,004	9,658
Total del activo circulante	944,718	1,032,371
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,218,484	12,165,879
Propiedades de Inversión*	4,096,000	4,101,170
Propiedades en desarrollo	168,454	111,666
Inversión en Negocios Conjuntos	219,022	281,511
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,020	5,027
Impuestos a la utilidad diferidos	13,815	15,645
Total del activo no circulante	16,720,795	16,680,900
Total del Activo	17,665,513	17,713,270

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	388,049	346,381
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	428,965	484,696
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,316	43,721
Impuestos por pagar	72,988	80,477
Otros	97,180	39,026
Total del pasivo circulante	1,030,497	994,301
Beneficio a los empleados	20,017	21,284
Deuda bancaria a largo plazo	1,515,758	1,561,053
Deuda bursatil a largo plazo	2,486,580	2,487,163
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,722,706	10,624,410
Resultados acumulados	1,889,956	2,025,059
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,612,662	12,649,469
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,665,513	17,713,270

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 comparado con el primer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2023</u>	<u>T1 2024</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	915,493	935,213
Alimentos y bebidas	208,986	222,272
Arrendamiento	124,017	118,522
Otros ingresos	7,232	10,407
Ingresos totales	1,255,728	1,286,415
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	206,973	221,882
Costos y gastos de alimentos y bebidas	139,218	151,167
Costos y gastos administrativos	455,853	470,298
Total costos y gastos generales	802,044	843,347
Contribución hotelera	453,684	443,067
Gastos inmobiliarios	22,185	21,283
Comisión de Asesoría	41,869	43,721
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Gastos administrativos de FibraHotel	32,928	35,062
Beneficio a los empleados*	1,058	1,267
Depreciación	126,024	128,849
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	227,009	210,274
Gastos extraordinarios, neto	1,388	1,455
Utilidad de operación ajustada	225,621	208,819
Ingresos no operativos	(1,158)	15,331
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(62,727)	(89,623)
Utilidad antes de impuestos	161,736	134,526
Impuestos	(4,296)	1,824
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	-	(210)
Utilidad neta integral consolidada	166,032	132,492

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 comparado con el primer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2024

(Miles de pesos)

	T1 2023	T1 2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	166,032	132,492
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(4,296)	1,824
Costo por venta de activo fijo	1,261	(7)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,024	128,849
(Ingresos)/Gastos por intereses	57,322	88,162
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,611
Beneficio a los empleados*	1,058	1,267
Participación No Controladora	-	210
Total	<u>350,012</u>	<u>355,410</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(10,683)	(86,522)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(3,353)	13,345
Pagos anticipados	(38,493)	(56,780)
Otros activos	(22)	(7)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	19,061	55,117
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,476	405
Impuestos por pagar	12,416	3,834
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	330,413	284,803
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(18,548)	(5,851)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(29,388)	(76,414)
Propiedades de Inversión	(2,531)	(5,170)
Venta de activos	270	115
Intereses cobrados	7,986	9,621
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(42,211)	(77,700)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	-	(98,296)
Prestamos Obtenidos	-	130,000
Prestamos Pagados	(88,378)	(117,174)
Intereses pagados y gastos financieros	(189,051)	(162,513)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,424)	(1,425)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(278,854)	(249,407)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	9,349	(42,304)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	501,236	608,476
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	510,585	566,172

*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	T1 2024
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	5,224,437	1,286,415
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	843,347
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	443,067
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	43,721
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	21,283
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	35,062
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	2,611
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	339,123
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	128,849
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	1,455
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	15,331
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	224,149
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(89,623)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	1,824
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	132,492
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	128,849
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	1,455
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)	(7,811)
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	2,611
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	257,596
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(70,182)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(15,475)
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	171,940
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	(6,356)

Invitación a la llamada de resultados del primer trimestre de 2024

1T24



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024

Ciudad de México, el 21 de marzo 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 primer trimestre de 2024.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T24 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 17 de abril 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 18 de abril de 2024
	1:00 p.m. hora de Nueva York
	11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	822 5958 0729
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_uX3-s3LBSHGwAsB9olz9sQ
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/join

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