

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 8.4% 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.

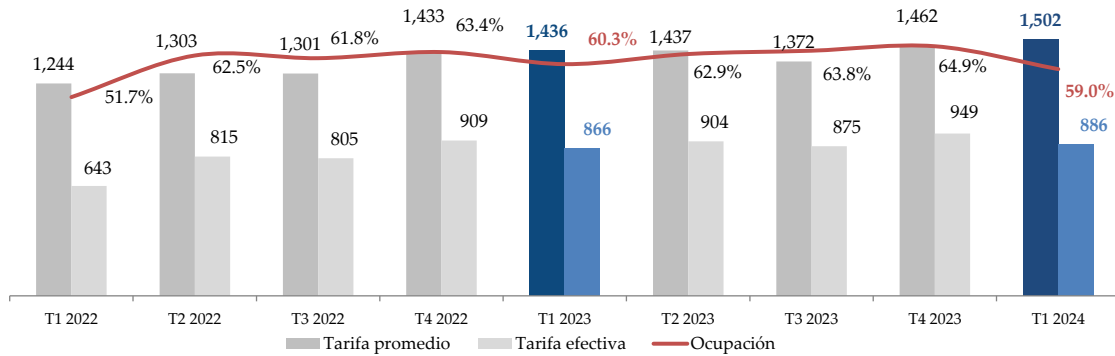
Además, en línea con nuestra Estrategia de Sustentabilidad, específicamente el pilar de infraestructura sostenible, hemos publicado una Política de Inversión Responsable alineada con los Principios de Inversión Responsable (PRI) de la ONU. Esta política guiará nuestras decisiones de inversión, integrando 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