

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

Ciudad de México, al 17 de julio de 2024 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2024

- FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2024 con **85 hoteles y 12,360¹ cuartos en operación**.
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (82 hoteles, excluyendo dos hoteles arrendados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún¹), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,552** la tasa de ocupación fue **62.1%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$964** representando un incremento de **6.0%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2023.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,797**, una tasa de ocupación de **72.8%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,220**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$69 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,364 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$451 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$331 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$260 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$166 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$108 millones** equivalente a **13.75 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de junio de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$744 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,360 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,616 millones**.
- Al 30 de junio de 2024, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,646 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. En el mes de abril de 2024, se vendió el hotel Gamma Guadalajara con 195 cuartos.

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.

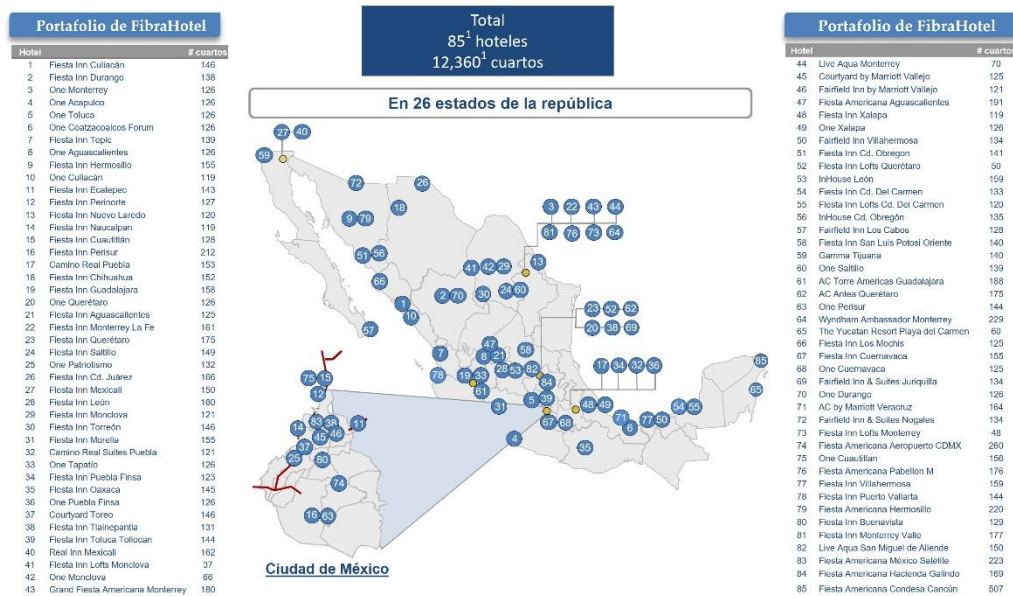
⁴ FFO, o flujo de operación es una métrica voluntaria de los asociados de la Amefibra.

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.

“Durante el segundo trimestre de 2024 continuamos operando en un entorno complicado con una menor demanda hotelera, en conjunto con el incremento en costos operativos, principalmente en costos laborales. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva año con año de 6.0% derivado de un incremento en tarifa de 7.4% y una baja en ocupación de 84 puntos básicos. En Cancún, observamos una menor demanda en la plaza debido en parte a la reducción de vuelos al destino, el impacto del huracán Beryl y un efecto estacional por semana santa. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una caída en la tarifa efectiva en dólares de 13.2% año con año principalmente por la menor ocupación y un incremento en la tarifa en dólares de 0.6%. La renta de FACC de Ps. \$69 millones fue 22.6% menor que el segundo trimestre de 2023 por la menor ocupación y el impacto de la apreciación del peso. Durante el trimestre los ingresos fueron Ps. \$1,364 millones y el EBITDA fue Ps. \$331 millones con un margen de 24.3%. Estamos trabajando en estrategias de eficiencia operativa para poder revertir la pérdida de margen en los últimos trimestres por el incremento en costos. En abril cerramos la venta del hotel Gamma Guadalajara con 195 cuartos por Ps. \$135 millones contra un valor en libros al 31 de marzo de 2024 de Ps. \$93 millones. Continuamos con una sólida posición de balance con un LTV de 24.6% y para el segundo trimestre de 2024 FibraHotel realizara una distribución de Ps. \$0.1375 por CBFi.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2024



5 Operadores







15 Marcas








4 Segmentos

Servicio Limitado
Servicio Selecto
Servicio Completo
Resorts

¹ Durante el T2 de 2024, se vendió el Gamma Guadalajara, representando 195 cuartos.

Información adicional:

Venta del hotel Gamma Guadalajara

El 22 de abril de 2024, se cerró la venta del hotel Gamma Guadalajara con 195 habitaciones de Servicio Selecto por Ps. \$135 millones. Al 31 de marzo de 2024 el valor en libros del hotel era de Ps. \$93 millones.

Liquidación de una línea de crédito de BBVA en USD

El 30 de abril de 2024, se liquidó por completo la línea de crédito de BBVA 2018 por USD \$4.3 millones, cuyo vencimiento era agosto 2024.

Pago anticipado de la línea de crédito revolvente de BBVA

El 31 de mayo de 2024, se realizó el pago anticipado de la línea de crédito revolvente de BBVA por Ps. \$130 millones.

Disposición de la línea de crédito Scotiabank

El 30 de mayo de 2024, se dispusieron los Ps. \$150 millones restantes de la línea de crédito de Scotiabank. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 160 puntos básicos. Adicionalmente, se modificó el contrato de crédito con Scotiabank para incluir un KPI verde, tanto para la disposición en USD (dispuesta en octubre de 2023), como esa disposición en MXN. A la fecha del reporte, el 11% de la deuda total de FibraHotel está vinculada a un KPI verde.

Ratificación de la calificación crediticia de Fitch Ratings

El 29 de mayo de 2024, Fitch Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” en ‘AA-(mex)’ con perspectiva estable.

Ratificación de la calificación crediticia de HR Ratings

El 13 de junio de 2024, HR Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” en ‘AA+’ con perspectiva estable.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de junio de 2024 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 787,222,459 CBFIs en circulación con derechos económicos. El 16 de abril de 2024 se pusieron en circulación 858,239 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores.

Información adicional posterior al cierre del trimestre:

Pago anticipado de la línea de crédito Banorte 3

El 1 de julio de 2024, se decidió realizar un pago anticipado de la línea de crédito Banorte 3 por Ps. \$150 millones, cuyo vencimiento es para junio 2028. A la fecha de este reporte el saldo insoluto de esa línea de crédito es de Ps. \$232 millones.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2024

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>						
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2 Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4 Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11 Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15 Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16 Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17 Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20 Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22 Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27 Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31 Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35 Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36 Fiesta Inn Torreón Galerias	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37 Fiesta Inn Toluca Tollocan	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 Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43 Courtyard Toreo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
44 Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total			6,038			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2024 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
45 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Cuautitlan (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
<i>Hoteles Servicio Completo - Administrados</i>						
67 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	191	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
68 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
73 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	180	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
74 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	70	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
75 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	150	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
77 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Camino Real Hoteles	Camino Real	Servicio Completo
78 Wyndham Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Aimbridge Hospitality	Wyndham	Servicio Completo
79 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
80 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
81 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
82 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>						
83 InHouse Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
84 InHouse León	Guanajuato	Bajío	159	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
85 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			801			
Total de Habitaciones al 30 de junio de 2024			12,360			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

*Durante el T2 de 2024, se vendió el hotel Gamma Guadalajara, representando 195 cuartos.

Información trimestral seleccionada

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)

	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T2 2024 UDM
Ingresos totales	1,272,849	1,373,145	1,286,415	1,363,923	5,296,332
Ingresos - Hoteles administrados	1,179,858	1,279,821	1,166,541	1,277,420	4,903,641
% de los ingresos totales	92.7%	93.2%	90.7%	93.7%	92.6%
Contribución hotelera	429,334	471,924	443,067	451,413	1,795,739
Margen	33.7%	34.4%	34.4%	33.1%	33.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	336,343	378,624	323,194	358,231	1,396,392
Margen	28.5%	29.6%	27.7%	28.0%	28.5%
Net Operating Income ("NOI")	406,799	450,743	421,785	427,695	1,707,023
Margen	32.0%	32.8%	32.8%	31.4%	32.2%
EBITDA Ajustado	323,985	370,523	339,123	330,918	1,364,549
Margen	25.5%	27.0%	26.4%	24.3%	25.8%
Utilidad neta integral consolidada	75,177	141,224	132,492	101,643	450,536
Margen	5.9%	10.3%	10.3%	7.5%	8.5%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	226,636	252,299	257,596	260,483	997,015
FFO / CBFI con derechos económicos	0.2882	0.3208	0.3276	0.3309	1.2665
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	157,860	179,528	171,967	165,790	675,146
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2007	0.2283	0.2187	0.2106	0.8576
Distribución	98,296	98,296	108,125	108,243	412,959
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1250	0.1250	0.1375	0.1375	0.5250
Deuda Financiera	4,424,094	4,390,386	4,394,597	4,360,302	4,360,302
Deuda neta	3,899,138	3,781,910	3,828,425	3,616,238	3,616,238
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.1%	24.9%	24.8%	24.6%	24.6%

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

Resultados del segundo trimestre de 2024

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,364 millones:

- Ps. \$1,015 millones de ingresos por renta de habitaciones (74.4% de los ingresos).
- Ps. \$246 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.1% de los ingresos).
- Ps. \$86 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$69 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 6.3% de los ingresos.
- Ps. \$16 millones de otros ingresos (1.2% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre del año 2023 los ingresos totales incrementaron 6.0%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$913 millones:

- Ps. \$505 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (55.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$240 millones de gastos de habitaciones (26.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$167 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (18.3% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$451 millones, representando 33.1% de los ingresos totales. En total, Ps. \$358 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$86 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$249 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. \$48 millones (Ps. \$10 millones correspondientes al pago de la PTU);
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$24 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$2.8 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. \$202 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2024, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$8.7 millones e ingresos no operativos por Ps. \$67 millones (Ps. \$35 millones respecto a la venta neta del hotel Gamma Guadalajara y Ps. \$32 millones respecto a la recuperación del seguro relacionado con el siniestro que sufrió el hotel One Acapulco por el Huracán Otis en octubre de 2023).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$261 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,616 millones y una deuda total de Ps. \$4,360 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$107 millones). El resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$157 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T2 2023	T2 2024	Var.
Ingreso por Interés	9,122	11,892	30%
Gasto por Interés	(108,851)	(106,729)	2%
Cargos Bancarios	(2,030)	(2,024)	(0%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	29,276	(60,303)	(306%)
Total	(72,484)	(157,164)	(117%)

Al 30 de junio de 2024: (i) la deuda de USD \$21 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$393 millones (tipo de cambio de \$18.38 por USD) contra USD \$22 millones con valor contable de Ps. \$367 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$16.68 por USD) y (ii) la deuda de USD \$19 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$353 millones (tipo de cambio de \$18.38 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$320 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$16.68 por USD). La depreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una pérdida de Ps. \$59 millones (Ps. \$36 millones para la deuda Banorte y Ps. \$33 millones para la deuda Scotiabank).

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2024, los impuestos fueron de Ps. \$1.8 millones y hubo una Participación en resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$0.1 millones. La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$102 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2024, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$102 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$260 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2023	T2 2024	Variación
Ingresos Totales	1,322,715	1,363,923	3.1%
Costos y Gastos Generales	847,114	912,510	
Contribución Hotelera	475,601	451,413	(5.1%)
Comisión de Asesoría	42,446	44,044	
Gastos Inmobiliarios	21,928	23,718	
Gastos administrativos de FibraHotel	34,713	48,620	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,846	
EBITDA Ajustado	372,839	330,918	(11.2%)
Depreciación	125,431	128,873	
Gastos extraordinarios, neto	3,380	8,655	
Ingresos no operativos	2,185	67,142	
Utilidad de Operación Ajustada	246,213	260,533	5.8%
Resultado integral de financiamiento	(72,484)	(157,164)	
Impuestos	(3,382)	1,824	
Participación No Controladora	-	97	
Resultado Integral Consolidado	177,112	101,643	(42.6%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación	125,431	128,873	
Amortización de costos	3,380	8,655	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	(41,849)	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	(29,276)	60,316	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,846	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	279,258	260,483	(6.7%)

⁸ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$166 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T2 2023</u>	<u>T2 2024</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	279,258	260,483	(6.7%)
(-) Reserva de CAPEX	(72,288)	(74,519)	
(+) Otros Ajustes*	-	(20,174)	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	206,970	165,790	(19.9%)

*Otros Ajustes incluye principalmente la recuperación del seguro de One Acapulco por (Ps. \$27 millones) y gastos preoperativos del Wyndham Ambassador Monterrey por Ps. \$8 millones

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2024:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$425 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de Ps. \$18 millones, principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$43 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$7 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iii) (Ps. \$6 millones) en remodelación del hotel One Acapulco, iv) (Ps. \$3 millones) en remodelación del hotel Wyndham Ambassador Monterrey y vi) (Ps. \$7 millones) en CAPEX de inversión y remodelaciones en diversos hoteles (InHouse León, Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Hermosillo, entre otros).
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$63 millones).
 - Intereses cobrados por Ps. \$12 millones.
 - Venta de activos, principalmente debido a la venta del hotel Gamma Guadalajara por Ps. \$135 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$265 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de intereses por (Ps. \$51 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$255 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$30 millones) de BBVA 2015, (Ps. \$12 millones) de Banorte 3, (Ps. \$130 millones) de la línea de crédito revolvente BBVA, (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$17.02; adicionalmente se liquidó en su totalidad la línea de crédito de BBVA 2028: (USD \$2 millones) a un tipo de cambio de \$16.68 y (USD \$2.3 millones) a un tipo de cambio de \$17.02.
 - La disposición de Ps. \$150 millones del crédito revolvente disponible con BBVA.
 - El pago de la distribución del primer trimestre del 2024 por (Ps. \$108 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Detalle de Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$63 millones, correspondiente a Ps. \$55 millones del Hotel de lujo en la Península de Yucatán y Ps. \$8 millones de Otros.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2024	Al 30/06/2024
Proyecto		
Hotel de lujo Península de Yucatán	55,426	274,097
Restaurante Live Aqua San Miguel de Allende	-	62,840
Otros	7,652	7,682
Total Inversión en Negocios Conjuntos	63,078	344,619

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2024 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$744 millones (el 1 de julio de 2024 se amortizaron de manera anticipada Ps. \$150 millones de la línea de crédito Banorte 3). Al 31 de marzo de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$566 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,360 millones. Al 31 de marzo de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,395 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,616 millones. Al 31 de marzo de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,828 millones.
- Un costo de la deuda de 9.70%. Al 31 de marzo de 2024 el costo de la deuda era de 9.76%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2024	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	744,065	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	345,298	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	116,499	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	62,699	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	219,569	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	564,867	

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

<i>\$ millones</i>	T2 2024	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	583.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
Banorte 3	393.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5*	392.9	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank USD**	352.5	USD	SOFR 91d + 180bps	oct-28
Scotiabank MXN	150.0	MXN	TIIE 28d + 160bps	oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,372.6			
* Equivalente en pesos a USD \$21 millones a un T.C de Ps. \$18.38				
** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$18.38				

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. \$155 millones de amortizaciones, que representa el 3.5% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2024	154.6	3.5%
2025	332.5	7.6%
2026	355.0	8.1%
2027	1,231.0	28.2%
2028 y adelante	2,299.5	52.6%
Total	4,372.6	100.0%

Al 30 de junio 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.
- El 11% de la deuda está vinculada con KPI verdes.

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. Para el segundo trimestre se reservaron Ps. \$75 millones de CAPEX de mantenimiento.

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. El 30 de junio de 2024 se pusieron en circulación 540,776 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores.

Distribución para el segundo trimestre de 2024

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 16 de julio 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 abril y el 30 de junio de 2024. La distribución será pagada el 5 de agosto de 2024. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

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

Gobierno Corporativo

El 16 de julio 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 segundo 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 segundo trimestre de 2024 con un endeudamiento de Ps. \$4,360 millones y con un total de activos de Ps. \$17,731 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.6%.

2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

- Servicio de la deuda (principal e intereses);
- Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y
- Gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados).

Los recursos disponibles corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo;
- IVA por recuperar;
- Utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y
- Líneas de crédito disponibles.

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 30 de junio de 2024, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.88x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$846 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. \$565 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$12 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,063 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$550 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2024, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 4.8%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio 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.

Durante el trimestre publicamos, nuestro [Informe Anual Integrado 2023](#) en el que describimos nuestras prácticas y avances en temas económicos, ambientales, sociales y de gobernanza, mismos que nos impulsan a la mejora continua como empresa y como partícipe del sector. Adicionalmente, dentro del informe, se comunica el avance de los objetivos ASG, en cada uno de los focos establecidos dentro de la estrategia de sustentabilidad. El seguimiento y cumplimiento de cada uno de ellos, de la mano con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), es de suma importancia para nuestra estrategia de negocio.

Así mismo, y partiendo de la importancia de la transparencia corporativa, se publicó el [Reporte de Inventario de Emisiones 2023](#), el cual detalla las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la actividad de FibraHotel durante 2023, especificando sus fuentes y la metodología de cálculo. También, se concluyó la participación de este año en el cuestionario de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) el cual tiene como objetivo evaluar la situación actual del portafolio, el progreso en los temas ASG y el desempeño continuando con el compromiso que tenemos hacia el liderazgo y mejora continua en los asuntos relacionados con el desempeño sustentable de nuestro portafolio.

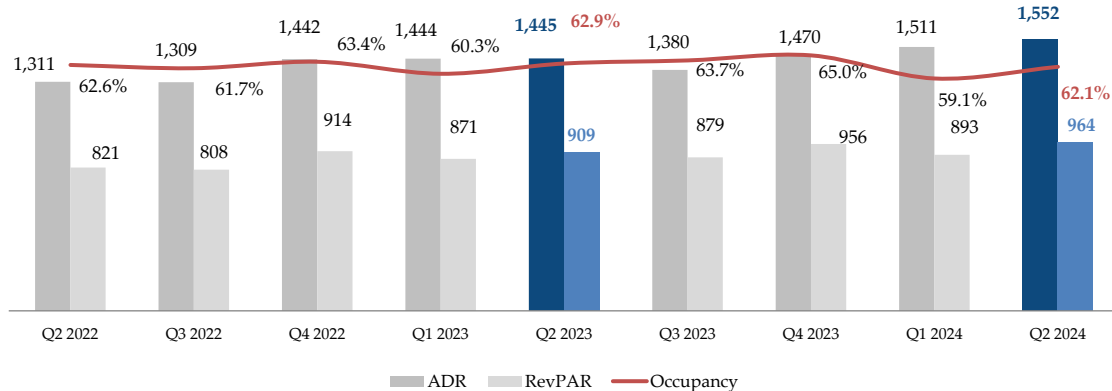
En otro tema, durante el segundo trimestre se publicó el [Análisis de Escenarios Climáticos](#), este tiene como objetivo identificar los riesgos físicos y de transición a los que está expuesto nuestro portafolio, derivados de los distintos escenarios climáticos previstos para los próximos años. Para esta evaluación se utilizaron los escenarios desarrollados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés) y por el Network for Greening the Financial System (NGFS, por sus siglas en inglés). Para tener un panorama más amplio sobre los riesgos que corren nuestras propiedades, evaluamos dos principales periodos de tiempo: corto plazo (2030) y mediano plazo (2050).

Como parte de nuestra estrategia de inversión social, durante el periodo, FibraHotel realizó la donación de equipos de cómputo al Centro de Educación Especial de Atención Múltiple No. 6 del municipio de Emiliano Zapata, Tabasco. Esta donación contribuyó para la creación del centro de cómputo de la institución, beneficiando directamente a alumnos de nivel básico con alguna discapacidad. Nos enorgullece contribuir de esta manera al acceso equitativo a la tecnología y al desarrollo educativo de las infancias en México.

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 segundo trimestre del año 2022 al segundo trimestre del año 2024 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel⁹ (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

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

- Tasa de ocupación de 72.8%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,797
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,220

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T2 2023	T1 2024	T2 2024		T2 UDM 2023	T2 UDM 2024
Ocupación	62.9%	59.1%	62.1%	Ocupación	62.1%	62.5%
Tarifa Promedio	1,445	1,511	1,552	Tarifa Promedio	1,410	1,477
Tarifa Efectiva	909	893	964	Tarifa Efectiva	875	923

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

La variación en la tarifa efectiva entre el segundo trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2023 es de 6.0%.

⁹ 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. Durante el T2 de 2024, se vendió el hotel Gamma Guadalajara, representando 195 cuartos.

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 segundo trimestre de los años 2023 y 2024:

Segmento	Portafolio Administrado						Variación		
	2do trimestre 2023			2do trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	63.7%	\$ 1,040	\$ 663	63.9%	\$ 1,165	\$ 744	22 pb	11.9%	12.3%
Servicio Selecto	64.4%	\$ 1,296	\$ 835	64.1%	\$ 1,391	\$ 892	(29 pb)	7.3%	6.8%
Servicio Completo	58.9%	\$ 2,251	\$ 1,326	55.8%	\$ 2,416	\$ 1,347	(317 pb)	7.4%	1.6%
Total	62.9%	\$ 1,445	\$ 909	62.1%	\$ 1,552	\$ 964	(84 pb)	7.4%	6.0%

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹⁰ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el segundo trimestre de los años 2023 y 2024:

Región	Portafolio Administrado						Variación		
	2do trimestre 2023			2do trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	56.7%	\$ 2,020	\$ 1,145	55.5%	\$ 2,172	\$ 1,206	(114 pb)	7.5%	5.4%
Noreste	64.8%	\$ 1,576	\$ 1,021	64.1%	\$ 1,701	\$ 1,091	(64 pb)	7.9%	6.8%
Noroeste	68.3%	\$ 1,343	\$ 917	62.8%	\$ 1,428	\$ 897	(550 pb)	6.4%	(2.2%)
Oeste	75.9%	\$ 1,353	\$ 1,027	71.9%	\$ 1,449	\$ 1,041	(407 pb)	7.1%	1.3%
Sur	58.7%	\$ 1,145	\$ 672	60.3%	\$ 1,229	\$ 741	165 pb	7.3%	10.3%
CDMX	60.4%	\$ 1,392	\$ 842	62.7%	\$ 1,515	\$ 950	224 pb	8.8%	12.9%
Total	62.9%	\$ 1,445	\$ 909	62.1%	\$ 1,552	\$ 964	(84 pb)	7.4%	6.0%

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

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

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

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	2do trimestre 2023			2do trimestre 2024			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			
	84.7%	\$ 5,816	\$ 4,925	72.8%	\$ 5,797	\$ 4,220	(1188 pb)	(0.3%)	(14.3%)

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

¹⁰ Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de junio de 2024 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.6%	Bajío	13	15.3%	1,880	15.2%
Servicio Selecto	46	54.1%	6,332	51.2%	Noreste	15	17.6%	1,945	15.7%
Servicio Completo	16	18.8%	2,729	22.1%	Noroeste	16	18.8%	2,337	18.9%
Resort	1	1.2%	507	4.1%	Oeste	6	7.1%	910	7.4%
TOTAL	85	100.0%	12,360	100.0%	Sur	20	23.5%	2,992	24.2%
					CDMX	15	17.6%	2,296	18.6%
					TOTAL	85	100.0%	12,360	100.0%

*Incluye los hoteles en arrendamiento.

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	1,037,326	613,255	59.1%	\$ 927	\$ 1,511	\$ 893
Trimestre 2	1,051,869	653,189	62.1%	\$ 1,014	\$ 1,552	\$ 964
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
Total	2,089,195	1,266,444	60.6%	\$ 1,940	\$ 1,532	\$ 929

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2023	30/06/2024
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	608,476	744,065
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	285,263	307,171
Pagos anticipados	27,975	77,960
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,004	11,923
Total del activo circulante	944,718	1,141,119
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,218,484	12,000,463
Propiedades de Inversión*	4,096,000	4,108,226
Propiedades en desarrollo	168,454	113,851
Inversión en Negocios Conjuntos	219,022	344,589
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,020	5,037
Impuestos a la utilidad diferidos	13,815	17,476
Total del activo no circulante	16,720,795	16,589,643
Total del Activo	17,665,513	17,730,762

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	388,049	317,078
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	428,965	479,474
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,316	44,044
Impuestos por pagar	72,988	83,197
Otros	97,180	95,617
Total del pasivo circulante	1,030,497	1,019,411
Beneficio a los empleados	20,017	22,411
Deuda bancaria a largo plazo	1,515,758	1,555,478
Deuda bursátil a largo plazo	2,486,580	2,487,747
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,722,706	10,516,167
Resultados acumulados	1,889,956	2,129,548
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,612,662	12,645,715
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,665,513	17,730,762

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2023 comparado con el segundo trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T2 2023</u>	<u>T2 2024</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	966,583	1,015,429
Alimentos y bebidas	233,191	246,237
Arrendamiento	109,118	86,420
Otros ingresos	13,824	15,838
Ingresos totales	1,322,715	1,363,923
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	218,994	240,425
Costos y gastos de alimentos y bebidas	149,464	167,291
Costos y gastos administrativos	478,656	504,794
Total costos y gastos generales	847,114	912,510
Contribución hotelera	475,601	451,413
Gastos inmobiliarios	21,928	23,718
Comisión de Asesoría	42,446	44,044
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,846
Gastos administrativos de FibraHotel	34,713	48,620
Beneficio a los empleados*	1,064	1,267
Depreciación	125,431	128,873
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	247,408	202,045
Gastos extraordinarios, neto	3,380	8,655
Utilidad de operación ajustada	244,028	193,391
Ingresos no operativos	2,185	67,142
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(72,484)	(157,164)
Utilidad antes de impuestos	173,729	103,370
Impuestos	(3,382)	1,824
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	-	97
Utilidad neta integral consolidada	177,112	101,643

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2023 comparado con el segundo trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

	T2 2023	T2 2024
FIBRAHOTEL		
Estado consolidado de flujos de efectivo		
Al 30 de junio de 2024		
(Miles de pesos)		
	<u>T2 2023</u>	<u>T2 2024</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	177,112	101,643
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(3,382)	1,824
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(370)	(41,849)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	125,431	128,873
(Ingresos)/Gastos por intereses	68,634	166,517
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,846
Beneficio a los empleados*	1,064	1,127
Participación No Controladora	-	(97)
Total	<u>371,100</u>	<u>360,883</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	45,763	65,605
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	(990)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(17)	(2,265)
Pagos anticipados	(19,805)	6,795
Otros activos	(100)	(10)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(60,056)	(4,552)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	577	323
Impuestos por pagar	71	(935)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	337,532	424,854
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(92,165)	(66,508)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(64,798)	(55,693)
Propiedades de Inversión	(9,054)	(7,056)
Venta de activos	31	135,429
Intereses cobrados	9,122	11,892
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(156,864)	18,064
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(98,228)	(108,243)
Prestamos Obtenidos	-	150,000
Prestamos Pagados	(43,518)	(254,598)
Intereses pagados y gastos financieros	(53,051)	(50,807)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,387)	(1,377)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(196,183)	(265,025)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(15,515)	177,893
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	510,585	566,172
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	495,070	744,065
*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	T2 2024
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	5,224,437	1,286,415	1,363,923
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	843,347	912,510
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	443,067	451,413
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	43,721	44,044
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	21,283	23,718
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	35,062	48,620
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	2,611	2,846
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	339,123	330,918
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	128,849	128,873
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	1,455	8,655
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	15,331	67,142
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	224,149	260,533
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(89,623)	(157,164)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	1,824	1,824
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	132,492	101,643
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	128,873
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	1,455	8,655
Deterioro en el valor del activo (Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	41,890	-	71,603	24,952	13,395	-	-	(41,849)
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria	16,128	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(95,658)	(7,811)	60,316
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	2,846
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	257,596	302,333
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(70,182)	(74,519)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(15,475)	(20,174)
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	171,940	165,790
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	(6,356)	27,122

Invitación a la llamada de resultados del segundo trimestre de 2024

2T24



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

Ciudad de México, el 24 de junio 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 segundo 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 julio 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 julio de 2024 1:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	898 2397 8192
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_u4xKdiEiTJCVE6Af7m-7EQ
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/joinconference

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