

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

Ciudad de México, al 16 de octubre de 2024 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2024

- FibraHotel cerró el tercer 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. \$1,548** la tasa de ocupación fue de **61.0%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$943** representando un incremento de **7.3%** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2023.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,561**, una tasa de ocupación de **68.6%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,816**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$48 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,302 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$402 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$303 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$214 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$143 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$108 millones** equivalente a **13.75 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de septiembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$544 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,219 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,675 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2024, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,564 millones**.

“Los resultados del tercer trimestre de 2024 demuestran una menor demanda hotelera en general,

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 conjunto con el impacto en margen por el desapalancamiento operativo y el incremento en costos laborales. El portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva año con año de 7.3% derivado de un incremento en tarifa de 12.2% y una baja en ocupación de 278 puntos básicos. Continuaremos con el enfoque de crecer la tarifa sobre crecer la ocupación. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo un trimestre complicado debido a la menor demanda en Cancún por la temporalidad, la reducción de vuelos al destino y el impacto de huracanes en la región. El hotel tuvo una caída en la tarifa efectiva de 7.6% año con año principalmente por menor ocupación y la renta fue de Ps. \$48 millones. Durante el trimestre los ingresos fueron Ps. \$1,302 millones y el EBITDA fue Ps. \$303 millones con un margen de 23.3%. Continuamos trabajando con nuestros socios operadores en estrategias de eficiencia operativa para poder revertir la pérdida de margen en los últimos trimestres. Los resultados de este trimestre estuvieron debajo de nuestras expectativas y, aún en un entorno de demanda complicado, continuamos trabajando en mejorar y en ejecutar la estrategia de la compañía en el largo plazo. En este sentido, nos complace anunciar que firmamos un acuerdo para que el hotel en desarrollo con Fibra Danhos tenga la marca The Ritz-Carlton. El hotel ubicado en Punta Nizuc, en la zona hotelera de Cancún tendrá 131 llaves de lujo, contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. Tenemos una sólida posición de balance con un LTV de 24.2%. Para el tercer trimestre de 2024 FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.1375 por CBF." comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2024



Información adicional:

El hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo obtuvo la certificación LEED nivel Oro

El 15 de agosto de 2024 el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo obtuvo la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M para edificios existentes. El hotel consume menos energía que el 86% de los edificios similares, genera menos residuos que el 51% de los establecimientos de ocupación equivalente y utiliza un 37% menos de agua que sus pares.

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. \$220 millones.

Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA

En agosto de 2024, se dispuso Ps. \$50 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.

Firma de una nueva línea de crédito de BBVA

El 12 de septiembre de 2024, se firmó un contrato de una nueva línea de crédito de hasta Ps. \$1,000 millones con una tasa de interés de TIIE 28d + 150 puntos básicos. Esta línea de crédito se puede disponer parcialmente en dólares, hasta USD \$30 millones, con una tasa de interés de SOFR + 185 puntos básicos. Esta línea está vinculada a un KPI verde que tiene como objetivo reducir la intensidad del consumo energético (kWh/Cuarto Ocupado) en nuestro portafolio de Servicio Completo en un 14.0% sobre la vida del crédito.

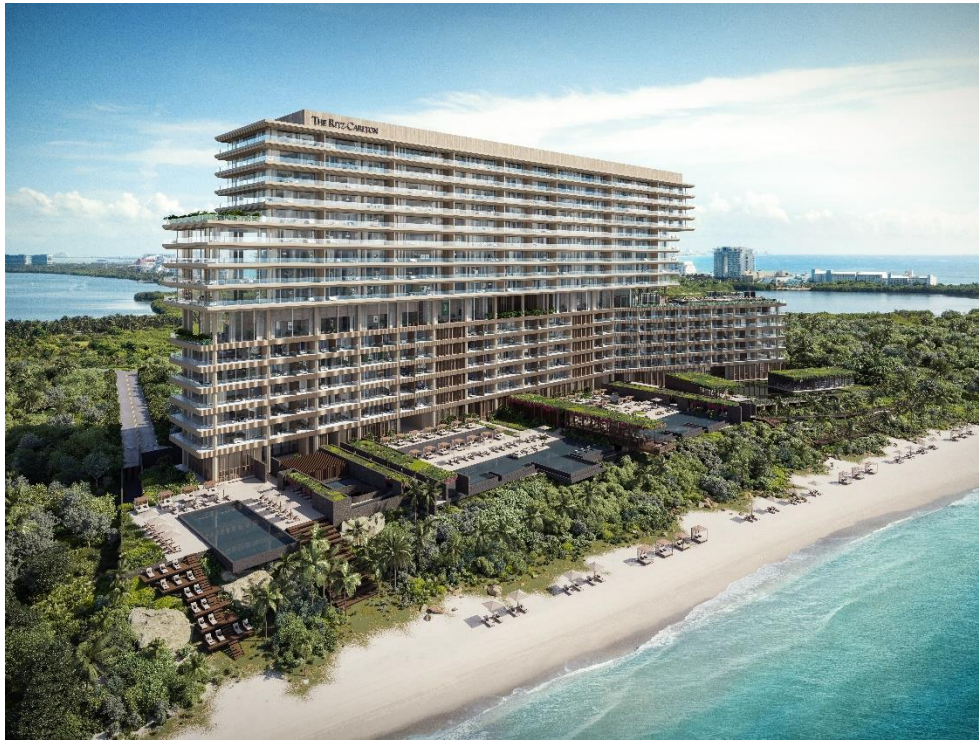
CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de septiembre de 2024 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 787,222,459 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Información adicional posterior al cierre del trimestre:

Anuncio de la icónica marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc en el proyecto de *Joint Venture* con Fibra Danhos en Cancún, Quintana Roo

FibraHotel anunció la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre FibraHotel y Fibra Danhos y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2027 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.



Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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 Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Toluca Tolloca	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 septiembre 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 Tapatío	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 septiembre de 2024			12,360			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

Información trimestral seleccionada

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T3 2024 UDM
Ingresos totales	1,373,145	1,286,415	1,363,923	1,302,424	5,325,907
Ingresos - Hoteles administrados	1,279,821	1,166,541	1,277,420	1,238,202	4,961,985
% de los ingresos totales	93.2%	90.7%	93.7%	95.1%	93.2%
Contribución hotelera	471,924	443,067	451,413	401,813	1,768,218
Margen	34.4%	34.4%	33.1%	30.9%	33.2%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	378,624	323,194	358,231	334,094	1,394,143
Margen	29.6%	27.7%	28.0%	27.0%	28.1%
Net Operating Income ("NOI")	450,743	421,785	427,695	376,636	1,676,859
Margen	32.8%	32.8%	31.4%	28.9%	31.5%
EBITDA Ajustado	370,523	339,123	330,918	303,124	1,343,688
Margen	27.0%	26.4%	24.3%	23.3%	25.2%
Utilidad neta integral consolidada	141,224	132,492	101,643	23,409	398,768
Margen	10.3%	10.3%	7.5%	1.8%	7.5%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	252,299	257,596	260,483	214,184	984,563
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3208	0.3276	0.3309	0.2721	1.2507
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	179,528	171,967	165,790	142,837	660,122
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2283	0.2187	0.2106	0.1814	0.8385
Distribución	98,296	108,125	108,243	108,243	422,907
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.1250	0.1375	0.1375	0.1375	0.5375
Deuda Financiera	4,390,386	4,394,597	4,360,302	4,218,967	4,218,967
Deuda neta	3,781,910	3,828,425	3,616,238	3,675,179	3,675,179
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.9%	24.8%	24.6%	24.2%	24.2%

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

Resultados del tercer trimestre de 2024

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,302 millones:

- Ps. \$1,003 millones de ingresos por renta de habitaciones (77.0% de los ingresos).
- Ps. \$222 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.0% de los ingresos).
- Ps. \$64 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$48 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 4.9% de los ingresos.
- Ps. \$13 millones de otros ingresos (1.0% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre del año 2023 los ingresos totales incrementaron 2.3%.

Costos y gastos generales

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

- Ps. \$506 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (56.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$236 millones de gastos de habitaciones (26.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$159 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.6% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$402 millones, representando 30.9% de los ingresos totales. En total, Ps. \$334 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$68 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$237 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$139 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$44 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$25 millones (Ps. \$3.5 millones correspondientes al pago de la PTU);
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$25 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. \$1.1 millones (sin impacto en el flujo).

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$164 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2024, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$1.6 millones e ingresos no operativos por Ps. \$2.4 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$165 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,675 millones y una deuda total de Ps. \$4,219 millones.

Durante el trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$103 millones). El resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$143 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	<u>T3 2023</u>	<u>T3 2024</u>	<u>Var.</u>
Ingreso por Interés	9,510	9,952	5%
Gasto por Interés	(111,110)	(102,864)	7%
Cargos Bancarios	(2,062)	(2,044)	1%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(17,796)	(47,713)	(168%)
Total	(121,458)	(142,670)	(17%)

Al 30 de septiembre de 2024: (i) la deuda de USD \$20 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$396 millones (tipo de cambio de \$19.67 por USD) contra USD \$21 millones con valor contable de Ps. \$393 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.38 por USD) y (ii) la deuda de USD \$19 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$373 millones (tipo de cambio de \$19.67 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$353 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.38 por USD). La depreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una pérdida de Ps. \$51.6 millones (Ps. \$26.8 millones para la deuda Banorte y Ps. \$24.8 millones para la deuda Scotiabank).

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2024, los impuestos fueron de Ps. \$0.6 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$1.5 millones. La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$23 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2024, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$23 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$214 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2023</u>	<u>T3 2024</u>	<u>Variación</u>
Ingresos Totales	1,272,849	1,302,424	2.3%
Costos y Gastos Generales	843,515	900,610	
Contribución Hotelera	429,334	401,813	(6.4%)
Comisión de Asesoría	42,818	44,201	
Gastos Inmobiliarios	22,534	25,177	
Gastos administrativos de FibraHotel	36,275	25,471	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728	
EBITDA Ajustado	323,985	303,124	(6.4%)
Depreciación	126,308	138,740	
Gastos extraordinarios, neto	4,745	1,594	
Ingresos no operativos	(104)	2,372	
Utilidad de Operación Ajustada	192,828	165,162	(14.3%)
Resultado integral de financiamiento	(121,458)	(142,670)	
Impuestos	(3,807)	606	
Participación No Controladora	-	1,522	
Resultado Integral Consolidado	75,177	23,409	(68.9%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación	126,308	138,740	
Amortización de costos	4,745	1,594	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	17,796	47,713	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,728	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	226,636	214,184	(5.5%)

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. \$143 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2023	T3 2024	Variación
AMEFIBRA FFO	226,636	214,184	(5.5%)
(-) Reserva de CAPEX	(68,776)	(71,348)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	157,860	142,837	(9.5%)

Flujo de efectivo

Durante el tercer trimestre de 2024:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$402 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$110 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$82 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$12 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey La Fé, iii) (Ps. \$10 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle, iv) (Ps. \$7 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, v) (Ps. \$5 millones) en remodelación del hotel One Acapulco, vi) (Ps. \$4 millones) en CAPEX de inversión y remodelaciones en diversos hoteles.
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$0.3 millones).
 - Intereses cobrados por Ps. \$10 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.3 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$492 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de intereses por (Ps. \$189 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$244 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$40 millones) de BBVA 2015, (Ps. \$174 millones) de Banorte 3, (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$18.79 más (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$19.67 de Banorte 5, (USD \$112 mil) a un tipo de cambio de \$19.82 más (USD \$112 mil) a un tipo de cambio de \$19.67 de Scotiabank USD y (Ps \$1.8 millones) de Scotiabank MXN.
 - La disposición de Ps. \$50 millones del crédito revolving disponible con BBVA.
 - El pago de la distribución del segundo trimestre del 2024 por (Ps. \$108 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1 millón).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$27 millones, correspondiente principalmente al Restaurante Prime Steak Live Aqua San Miguel de Allende mediante una transferencia de activos (no salida de flujo de efectivo).

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2024	Al 30/06/2024
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc	(566)	273,531
Restaurante Live Aqua San Miguel de Allende	27,866	90,706
Otros	(528)	7,154
Total Inversión en Negocios Conjuntos	26,773	371,392

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2024 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$544 millones. Al 30 de junio de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$744 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,219 millones. Al 30 de junio de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,360 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,675 millones. Al 30 de junio de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,616 millones.
- Un costo de la deuda de 9.47%. Al 30 de junio de 2024 el costo de la deuda era de 9.70%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2024	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	543,787	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	334,898	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	100,055	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	64,345	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	44,490	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	379,388	

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

<i>\$ millones</i>	T3 2024	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 1	543.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Revolvente	50.0	MXN	TIIE 28d + 165bps	mar-26
Banorte 3	219.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5*	396.3	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank USD**	372.9	USD	SOFR 91d + 180bps	oct-28
Scotiabank MXN	148.2	MXN	TIIE 28d + 160bps	oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,230.6			

* Equivalente en pesos a USD \$20 millones a un T.C de Ps. \$19.67
 ** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$19.67

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. \$63 millones de amortizaciones, que representa el 1.5% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2024	63.3	1.5%
2025	339.0	8.0%
2026	411.5	9.7%
2027	1,207.0	28.5%
2028 y adelante	2,209.7	52.2%
Total	4,230.6	100.0%

Al 30 de septiembre de 2024:

- El 59% de la deuda es fija (FIHO19) y el 41% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 82% de la deuda está denominada en Pesos y el 18% está denominada en dólares.
- El 14% 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 tercer trimestre, se reservaron Ps. \$71 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.

Distribución para el tercer trimestre de 2024

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 15 de octubre 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 julio y el 30 de septiembre de 2024. La distribución será pagada el 4 de noviembre 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 15 de octubre 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 tercer 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 tercer trimestre de 2024 con un endeudamiento de Ps. \$4,219 millones y con un total de activos de Ps. \$17,446 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.2%.

2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Los recursos disponibles corresponden a:

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

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 30 de septiembre de 2024, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.82x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$689 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$324 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$379 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$17 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$956 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$1,500 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de septiembre de 2024, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 8.2%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre 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.

El 15 de agosto de 2024 el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo obtuvo la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M para edificios existentes. Para obtener la certificación, se verificó que el hotel mantuvo un desempeño consistentemente sostenible durante un año. Se destacó que consume menos energía que el 86% de los edificios similares, genera menos residuos que el 51% de los establecimientos de ocupación equivalente y utiliza un 37% menos de agua que sus pares. El hotel demuestra así su eficiencia y compromiso con la sostenibilidad, ofreciendo un espacio saludable y comfortable que beneficia tanto a sus colaboradores como a sus huéspedes.

Durante el tercer trimestre se publicó la [Política de Biodiversidad](#) de FibraHotel alineada a las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con la Naturaleza (TNFD, por sus siglas en inglés). Esta política tiene como objetivo establecer lineamientos para la protección, reducción y mitigación de impactos sobre la biodiversidad acordes al deber fiduciario. Las recomendaciones y la orientación adicional del TNFD están diseñadas para ayudar a las organizaciones a informar y actuar sobre cuestiones cambiantes relacionadas con la naturaleza con el objetivo final de apoyar un cambio en los flujos financieros globales desde resultados negativos para la naturaleza hacia resultados positivos para la naturaleza.

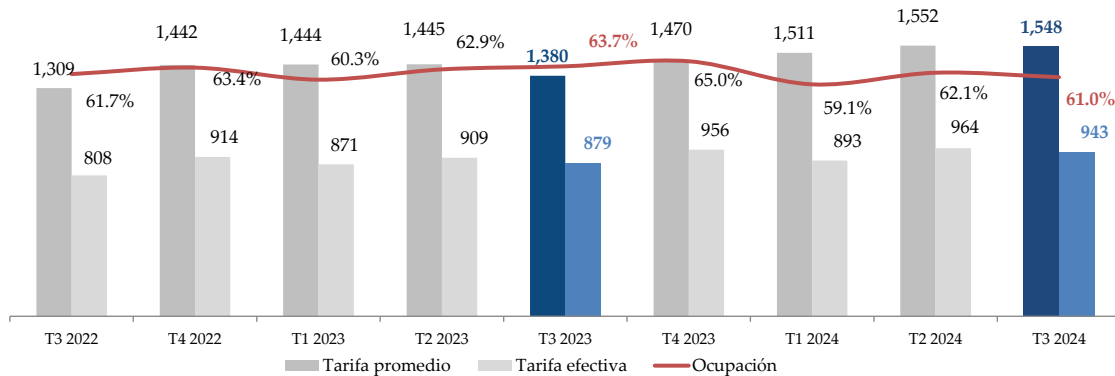
En línea con nuestro compromiso con la transparencia, participamos en cuestionarios internacionales de gran relevancia para nuestros grupos de interés, incluyendo la evaluación del Carbon Disclosure Project (CDP) y la evaluación de sostenibilidad corporativa (CSA) de S&P Global. Así mismo, publicamos el [Cuestionario Homologado de la Amafore](#).

Finalmente, se publicó el [Informe Anual ASG de AMEFIBRA](#) (Asociación Mexicana de FIBRAS). Este informe muestra el compromiso de las FIBRAS que conforman la AMEFIBRA, siguiendo el manual de indicadores ASG actualizado a 2024. La actualización de este manual busca considerar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector, al mismo que se considera el progreso de las tendencias del sector en torno a los temas ASG. El informe sectorial, marca una vez más la pauta como líder para impulsar a los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas relacionadas con temas ASG y evaluar el avance a los objetivos planteados en los aspectos relevantes de sostenibilidad.

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 tercer trimestre del año 2022 al tercer 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 tercer trimestre de 2024 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 68.6%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,561
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,816

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T3 2023	T2 2024	T3 2024		T3 UDM 2023	T3 UDM 2024
Ocupación	63.7%	62.1%	61.0%	Ocupación	62.6%	61.8%
Tarifa Promedio	1,380	1,552	1,548	Tarifa Promedio	1,427	1,520
Tarifa Efectiva	879	964	943	Tarifa Efectiva	893	939

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

La variación en la tarifa efectiva entre el tercer trimestre de 2024 y el tercer trimestre de 2023 es de 7.3%.

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.

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

Segmento	Portafolio Administrado						Variación		
	3er trimestre 2023			3er trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	64.2%	\$ 1,013	\$ 651	63.6%	\$ 1,152	\$ 733	(62 pb)	13.7%	12.6%
Servicio Selecto	66.7%	\$ 1,282	\$ 855	61.9%	\$ 1,414	\$ 876	(473 pb)	10.3%	2.4%
Servicio Completo	56.7%	\$ 2,059	\$ 1,168	56.1%	\$ 2,335	\$ 1,309	(65 pb)	13.4%	12.1%
Total	63.7%	\$ 1,380	\$ 879	61.0%	\$ 1,548	\$ 943	(278 pb)	12.2%	7.3%

*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 tercer trimestre de los años 2023 y 2024:

Región	Portafolio Administrado						Variación		
	3er trimestre 2023			3er trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	59.2%	\$ 1,720	\$ 1,017	54.9%	\$ 2,031	\$ 1,115	(428 pb)	18.1%	9.6%
Noreste	65.3%	\$ 1,558	\$ 1,018	64.6%	\$ 1,735	\$ 1,121	(71 pb)	11.3%	10.1%
Noroeste	62.6%	\$ 1,295	\$ 811	56.8%	\$ 1,396	\$ 793	(578 pb)	7.8%	(2.2%)
Oeste	75.2%	\$ 1,339	\$ 1,007	71.8%	\$ 1,456	\$ 1,045	(341 pb)	8.7%	3.8%
Sur	61.8%	\$ 1,112	\$ 687	58.9%	\$ 1,221	\$ 719	(287 pb)	9.8%	4.7%
CDMX	64.4%	\$ 1,368	\$ 882	64.3%	\$ 1,573	\$ 1,011	(16 pb)	14.9%	14.6%
Total	63.7%	\$ 1,380	\$ 879	61.0%	\$ 1,548	\$ 943	(278 pb)	12.2%	7.3%

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 tercer trimestre de los años 2023 y 2024:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	3er trimestre 2023			3er 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	T.I	T.I	
FACC*	76.5%	\$ 5,397	\$ 4,129	68.6%	\$ 5,561	\$ 3,816	(788 pb)	3.0%	(7.6%)

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

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

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de septiembre de 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%	Bajo	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	1,063,428	648,187	61.0%	\$ 1,003	\$ 1,548	\$ 943
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
Total	3,152,623	1,914,631	60.7%	\$ 2,944	\$ 1,537	\$ 934

*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2023	30/09/2024
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	608,476	543,787
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	285,263	253,100
Pagos anticipados	27,975	57,543
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,004	17,237
Total del activo circulante	944,718	871,667
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,218,484	11,947,340
Propiedades de Inversión*	4,096,000	4,115,176
Propiedades en desarrollo	168,454	115,840
Inversión en Negocios Conjuntos	219,022	371,362
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,020	5,501
Impuestos a la utilidad diferidos	13,815	19,307
Total del activo no circulante	16,720,795	16,574,525
Total del Activo	17,665,513	17,446,192

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	388,049	311,984
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	428,965	504,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,316	44,201
Impuestos por pagar	72,988	81,527
Otros	97,180	9,512
Total del pasivo circulante	1,030,497	952,078
Beneficio a los empleados	20,017	23,522
Deuda bancaria a largo plazo	1,515,758	1,418,653
Deuda bursatil a largo plazo	2,486,580	2,488,330
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,722,706	10,407,924
Resultados acumulados	1,889,956	2,155,685
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,612,662	12,563,609
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,665,513	17,446,192

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 comparado con el tercer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2023</u>	<u>T3 2024</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	946,695	1,003,217
Alimentos y bebidas	223,388	221,981
Arrendamiento	92,983	64,046
Otros ingresos	9,783	13,179
Ingresos totales	1,272,849	1,302,424
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	212,999	236,333
Costos y gastos de alimentos y bebidas	149,075	158,513
Costos y gastos administrativos	481,442	505,764
Total costos y gastos generales	843,515	900,610
Contribución hotelera	429,334	401,813
Gastos inmobiliarios	22,534	25,177
Comisión de Asesoría	42,818	44,201
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728
Gastos administrativos de FibraHotel	36,275	25,471
Beneficio a los empleados*	1,111	1,111
Depreciación	126,308	138,740
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	197,676	164,383
Gastos extraordinarios, neto	4,745	1,594
Utilidad de operación ajustada	192,931	162,790
Ingresos no operativos	(104)	2,372
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(121,458)	(142,670)
Utilidad antes de impuestos	71,370	22,493
Impuestos	(3,807)	606
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	-	1,522
Utilidad neta integral consolidada	75,177	23,409

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 comparado con el tercer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

	T3 2023	T3 2024
FIBRAHOTEL		
Estado consolidado de flujos de efectivo		
Al 30 de septiembre de 2024		
(Miles de pesos)		
	<u>T3 2023</u>	<u>T3 2024</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	75,177	23,409
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	(3,807)	606
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(77)	(215)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	126,308	138,740
(Ingresos)/Gastos por intereses	120,287	146,534
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728
Beneficio a los empleados*	1,111	1,111
Participación No Controladora	-	(1,522)
Total	<u>321,610</u>	<u>311,391</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(3,973)	53,988
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	285
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(14)	(5,314)
Pagos anticipados	22,810	20,418
Otros activos	100	(464)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	46,855	25,269
Cuentas por pagar a partes relacionadas	372	157
Impuestos por pagar	(6,732)	(4,106)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	381,028	401,624
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(172,423)	(2,988)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(68,672)	(110,171)
Propiedades de Inversión	(3,878)	(6,949)
Venta de activos	184	314
Intereses cobrados	9,510	9,952
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(235,279)	(109,842)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(98,296)	(108,243)
Prestamos Obtenidos	250,000	50,000
Prestamos Pagados	(134,338)	(243,563)
Intereses pagados y gastos financieros	(131,810)	(188,859)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,419)	(1,395)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(115,863)	(492,060)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	29,886	(200,278)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	495,070	744,065
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	524,956	543,787

*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	T3 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	1,302,424
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	900,610
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	443,067	451,413	401,813
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	43,721	44,044	44,201
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	21,283	23,718	25,177
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	35,062	48,620	25,471
Plan de Compensación de Empleados con CBFs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	2,611	2,846	2,728
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	339,123	330,918	303,124
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	128,849	128,873	138,740
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	1,455	8,655	1,594
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	15,331	67,142	2,372
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	224,149	260,533	165,162
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(89,623)	(157,164)	(142,670)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	1,824	1,824	606
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	132,492	101,643	23,409
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	138,740
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	1,455	8,655	1,594
Deterioro en el valor del activo	41,890	-	71,603	24,952	13,395	-	-	-	-
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	-	-	-	-	-	-	(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	47,713
Fluctuación de instrumentos derivados	15,389	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFs	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	2,611	2,846	2,728
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	257,596	302,333	214,184
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(70,182)	(74,519)	(71,348)
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	142,837
Diferencia FFO FHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	(6,356)	27,122	49,307

Invitación a la llamada de resultados del tercer trimestre de 2024

3T24



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

Ciudad de México, el 23 de septiembre 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 tercer trimestre de 2024.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T24 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 16 de octubre 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 17 de octubre de 2024 1:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	848 4574 1283
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Umq12lhS-Ma3vq-ZM_4MaA
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

Ciudad de México

Antonio Cárdenas

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: acardenas@fibrahotel.com