

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

**Ciudad de México, al 19 de febrero de 2025** --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2024**

- FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2024 con **85 hoteles y 12,360<sup>1</sup> cuartos en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (82 hoteles, excluyendo dos hoteles arrendados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún<sup>1</sup>), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,621** la tasa de ocupación fue de **63.4%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$1,027** representando un incremento de **7.5%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre de 2023.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido<sup>2</sup> de **Ps. \$6,551**, una tasa de ocupación de **72.8%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,767**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$80 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,454 millones**.
- La contribución hotelera<sup>3</sup> del trimestre fue de **Ps. \$501 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$397 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) <sup>4</sup> del trimestre fue de **Ps. \$303 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) <sup>5</sup> del trimestre fue de **Ps. \$222 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$108 millones** equivalente a **13.75 centavos** por CBF<sup>6</sup>.
- Al 31 de diciembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$630 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,288 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,658 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,588 millones**.

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Calculado con base en 787,222,459 CBFs en circulación con derechos económicos.

“En el cuarto trimestre de 2024, el portafolio de FibraHotel tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 7.5% año con año derivado de un crecimiento en tarifa promedio de 10.3% y una baja en la ocupación de 165 puntos base. Para el año 2024, el portafolio tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 5.9% año con año derivado de un crecimiento en tarifa de 8.7% y una baja en la ocupación de 162 puntos base. Estos números reflejan la posibilidad de incrementar tarifa debido a la aceleración de la demanda, especialmente en plazas con eventos relevantes como la F1 en CDMX, el Torneo de la Amistad en Querétaro y otros eventos locales. Durante el trimestre, el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo un ingreso por renta de Ps. \$80 millones en línea con el mismo trimestre del año anterior. Los ingresos totales del cuarto trimestre de 2024 de Ps. \$1,454 millones son los más altos durante un trimestre en la historia de FibraHotel y el EBITDA de Ps. \$397 millones están casi en línea con el máximo. Durante el trimestre el margen de EBITDA de 27.3% fue el más alto durante 2024 y 31 puntos base más que el cuarto trimestre de 2023. Este margen es un reflejo del apalancamiento operativo gracias al incremento en tarifa promedio, en conjunto con las estrategias de control de gasto que hemos implementado. Continuamos con una sólida posición de balance con un LTV de 24.4% y hemos trabajado para mejorar la estructura de capital con refinanciamientos a mejores tasas. Finalmente, durante el trimestre logramos la certificación EDGE en cinco hoteles del portafolio, los hoteles Live Aqua Monterrey, Grand Fiesta Americana Monterrey, Courtyard Vallejo y Fairfield Inn & Suites Vallejo y Fiesta Inn Oaxaca. Finalmente, FibraHotel realizará una distribución para el trimestre de Ps. \$0.1375 por CBFi conforme a la política previamente anunciada.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2024



### **Información adicional:**

#### **The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc**

Durante el cuarto trimestre de 2024, la inversión relacionada al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc fue de Ps. \$74 millones. Al 31 de diciembre de 2024, la inversión total de FibraHotel en el hotel Ps. \$353 millones<sup>7</sup>.

#### **Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA**

En octubre de 2024, se dispuso Ps. \$100 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA de hasta Ps. \$300 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

#### **CBFIs a la fecha del reporte**

Al 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de este reporte FibraHotel tenía 787,222,459 CBFIs en circulación con derechos económicos.

---

<sup>7</sup> Considerando el costo promedio de la deuda de FibraHotel y la inversión realizada en el proyecto The Ritz Carlton Cancún, Punta Nizuc, en 2024 estimamos que se pagaron (Ps. \$27 millones) de intereses con impacto en el AFFO (no capitalizados) y de los cuales estimamos (Ps. \$8 millones) durante el cuarto trimestre de 2024.

## Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre 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 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
<b>Sub Total</b>			<b>6,038</b>				

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

## Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre 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
<b>Sub Total</b>			<b>2,792</b>			
<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
<b>Sub Total</b>			<b>2,729</b>			
<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
<b>Sub Total</b>			<b>801</b>			
<b>Total de Habitaciones al 31 de diciembre de 2024</b>			<b>12,360</b>			

(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 trimestres<sup>8</sup>:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,286,415</b>	<b>1,363,923</b>	<b>1,302,424</b>	<b>1,454,053</b>	<b>5,406,815</b>
Ingresos - Hoteles administrados	1,166,541	1,277,420	1,238,202	1,366,004	5,048,168
% de los ingresos totales	90.7%	93.7%	95.1%	93.9%	93.4%
<b>Contribución hotelera</b>	<b>443,067</b>	<b>451,413</b>	<b>401,813</b>	<b>500,850</b>	<b>1,797,144</b>
Margen	34.4%	33.1%	30.9%	34.4%	33.2%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	323,194	358,231	334,094	412,801	1,428,319
<b>Margen</b>	<b>27.7%</b>	<b>28.0%</b>	<b>27.0%</b>	<b>30.2%</b>	<b>28.3%</b>
<b>Net Operating Income ("NOI")</b>	<b>421,785</b>	<b>427,695</b>	<b>376,636</b>	<b>475,629</b>	<b>1,701,745</b>
Margen	32.8%	31.4%	28.9%	32.7%	31.5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>339,123</b>	<b>330,918</b>	<b>303,124</b>	<b>396,868</b>	<b>1,370,033</b>
Margen	26.4%	24.3%	23.3%	27.3%	25.3%
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>132,492</b>	<b>101,643</b>	<b>23,409</b>	<b>129,547</b>	<b>387,091</b>
Margen	10.3%	7.5%	1.8%	8.9%	7.2%
<b>Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")</b>	<b>257,596</b>	<b>260,483</b>	<b>214,184</b>	<b>302,824</b>	<b>1,035,088</b>
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3276	0.3309	0.2721	0.3847	1.3149
<b>Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")</b>	<b>171,940</b>	<b>165,790</b>	<b>142,837</b>	<b>221,597</b>	<b>702,164</b>
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2187	0.2106	0.1814	0.2817	0.8920
<b>Distribución</b>	<b>108,125</b>	<b>108,243</b>	<b>108,243</b>	<b>108,243</b>	<b>432,854</b>
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.1375	0.1375	0.1375	0.1375	0.5500
<b>Deuda Financiera</b>	<b>4,394,597</b>	<b>4,360,302</b>	<b>4,218,967</b>	<b>4,288,285</b>	<b>4,288,285</b>
Deuda neta	3,828,425	3,616,238	3,675,179	3,657,836	3,657,836
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x				
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.8%	24.6%	24.2%	24.4%	24.4%

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

## Resultados del cuarto trimestre de 2024

### *Ingresos totales*

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,454 millones:

- Ps. \$1,093 millones de ingresos por renta de habitaciones (75.1% de los ingresos).
- Ps. \$255 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.5% de los ingresos).
- Ps. \$87 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$80 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 6.0% de los ingresos.
- Ps. \$19 millones de otros ingresos (1.3% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre del año 2023 los ingresos totales incrementaron 5.9%.

### *Costos y gastos generales*

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$953 millones:

- Ps. \$522 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (54.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$254 millones de gastos de habitaciones (26.7% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$176 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (18.5% de los costos y gastos generales).

### *Contribución hotelera*

La contribución hotelera fue de Ps. \$501 millones, representando 34.4% de los ingresos totales. En total, Ps. \$413 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$88 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

### *Utilidad de operación*

Los otros gastos operativos de Ps. \$240 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$136 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$44 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$29 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$25 millones;
- (v) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$2.8 millones (sin impacto en el flujo).
- (vi) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$2.7 millones (sin impacto en el flujo);

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

### *Utilidad de operación ajustada*

Durante el cuarto trimestre de 2024, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$1.3 millones e ingresos no operativos por (Ps. \$1.2 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$259 millones.

### *Resultado integral de financiamiento*

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,658 millones y una deuda total de Ps. \$4,288 millones.

Durante el cuarto trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$103 millones). El resultado integral de financiamiento ascendió a (Ps. \$125 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	<u>T4 2023</u>	<u>T4 2024</u>	<u>Var.</u>
Ingreso por Interés	11,136	10,080	(9.5%)
Gasto por Interés	(110,453)	(102,809)	6.9%
Cargos Bancarios	(2,161)	(2,061)	4.6%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	45,748	(30,514)	(166.7%)
<b>Total</b>	<b>(55,730)</b>	<b>(125,303)</b>	<b>(124.8%)</b>

Al 31 de diciembre de 2024: (i) la deuda de USD \$20 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$401 millones (tipo de cambio de \$20.51 por USD) contra USD \$20 millones con valor contable de Ps. \$396 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.67 por USD) y (ii) la deuda de USD \$19 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$382 millones (tipo de cambio de \$20.51 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$373 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$19.67 por USD). La depreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una pérdida de Ps. \$33 millones (Ps. \$17 millones para la deuda Banorte y Ps. \$16 millones para la deuda Scotiabank).

### *Utilidad neta consolidada*

Durante el cuarto trimestre de 2024, los impuestos fueron de Ps. \$2.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de (Ps. \$1.7 millones). La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$130 millones.

### *Resultado Integral Consolidado*

Durante el cuarto trimestre de 2024, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$130 millones.

*Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")<sup>9</sup>*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$303 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T4 2023</b>	<b>T4 2024</b>	<b>Variación</b>
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,373,145</b>	<b>1,454,053</b>	<b>5.9%</b>
Costos y Gastos Generales	901,221	953,203	
<b>Contribución Hotelera</b>	<b>471,924</b>	<b>500,850</b>	<b>6.1%</b>
Comisión de Asesoría	43,316	44,485	
Gastos Inmobiliarios	21,181	25,221	
Gastos administrativos de FibraHotel	35,619	28,742	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>370,523</b>	<b>396,868</b>	<b>7.1%</b>
Depreciación	128,122	135,837	
Gastos extraordinarios, neto	3,945	1,343	
Ingresos no operativos	1,963	(1,187)	
<b>Utilidad de Operación Ajustada</b>	<b>218,273</b>	<b>258,501</b>	<b>18.4%</b>
Resultado integral de financiamiento	(55,730)	(125,303)	
Impuestos	18,808	2,001	
Participación No Controladora	2,511	(1,650)	
<b>Resultado Integral Consolidado</b>	<b>141,224</b>	<b>129,547</b>	<b>(8.3%)</b>
Impacto Valor Razonable de propiedades	22,146	-	
Depreciación**	128,122	138,692	
Amortización de costos	3,945	1,343	
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	(45,748)	30,513	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	2,728	
Intereses minoritarios	-	-	
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>252,299</b>	<b>302,824</b>	<b>20.0%</b>

\*Partida sin impacto en flujo de efectivo

\*\*Se realizó un ajuste por Ps. \$2.855 en la depreciación de inmuebles que se tienen registrados en Inversión en Negocios Conjuntos

<sup>9</sup> 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. \$222 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T4 2023</u>	<u>T4 2024</u>	<u>Variación</u>
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>252,299</b>	<b>302,824</b>	<b>20.0%</b>
(-) Reserva de CAPEX	(75,282)	(79,666)	
(+) Otros Ajustes	2,511	(1,560)	
<b>Flujo de Efectivo Operativo Ajustado</b>	<b>179,528</b>	<b>221,597</b>	<b>23.4%</b>

## Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2024:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$434 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$229 millones), principalmente debido a:
  - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$77 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$25 millones) de inversión en un edificio en un terreno en Perinorte, iii) (Ps. \$21 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$17 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle, v) (Ps. \$13 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey La Fé, vi) (Ps. \$12 millones) en CAPEX de inversión, desarrollo y remodelaciones en diversos hoteles.
  - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$75 millones).
  - Intereses cobrados por Ps. \$10 millones.
  - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.1 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$119 millones), principalmente relacionado con:
  - La amortización de deuda por (Ps. \$154 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$90 millones) de Ve por Más<sup>10</sup>, (Ps. \$30 millones) de BBVA 2015, (Ps. \$12 millones) de Banorte 3, (USD \$615 mil) a un tipo de cambio de \$20.51 de Banorte 5, (USD \$337 mil) a un tipo de cambio de \$20.36 de Scotiabank USD, (Ps \$1.8 millones) de Scotiabank MXN.
  - La disposición de Ps. \$100 millones del crédito revolvente disponible con BBVA y Ps. \$90 millones del crédito revolvente disponible con Ve por Más<sup>11</sup>.
  - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2024 por (Ps. \$108 millones).
  - El pago de intereses por (Ps. \$45 millones).
  - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.4 millones).

<sup>10</sup> En octubre de 2024, se dispuso la línea de crédito revolvente de Ve por Más.

<sup>11</sup> En noviembre de 2024, la línea de crédito revolvente de Ve por Más se liquidó.

## Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el cuarto trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$75 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 31 de diciembre de 2024, FibraHotel ha invertido Ps. \$353 millones en el proyecto de hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T4 2024</b>	<b>Al 31/12/2024</b>
<b>Proyecto</b>		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	73,843	347,375
Prime Steak Club San Miguel de Allende	1,188	91,894
Otros	(207)	6,917
<b>Total Inversión en Negocios Conjuntos</b>	<b>74,825</b>	<b>446,187</b>

\*Considera un ajuste de inversión y Método de Participación

## Situación Financiera

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2024 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$630 millones. Al 30 de septiembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$544 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,288 millones. Al 30 de septiembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,219 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,658 millones. Al 30 de septiembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,675 millones.
- Un costo de la deuda de 9.29%. Al 30 de septiembre de 2024 el costo de la deuda era de 9.47%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T4 2024</b>	<b>Comentario</b>
<b>Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>630,449</b>	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	420,162	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	31,378	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	64,586	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	114,323	Efectivo disponible
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>534,485</b>	

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

<i>\$ millones</i>	<b>T4 2024</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Vencimiento</b>
BBVA 1	513.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	Oct-27
BBVA Revolvente	150.0	MXN	TIIE 28d + 165bps	Mar-26
Banorte 3	207.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	Jun-28
Banorte 5*	400.6	USD	SOFR 91d + 250bps	Jun-28
Scotiabank USD**	381.9	USD	SOFR 91d + 180bps	Oct-28
Scotiabank MXN	145.6	MXN	TIIE 28d + 160bps	Oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	Sep-29
<b>Posición de deuda total</b>	<b>4,299.4</b>			
* Equivalente en pesos a USD \$20 millones a un T.C de Ps. \$20.51				
** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$20.51				

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel. Para el año 2025, se tienen Ps. \$343 millones de amortizaciones, que representa el 8.0% de la deuda total:

<b>Año</b>	<b>Amortización</b>	<b>%</b>
2025	343.3	8.0%
2026	515.8	12.0%
2027	1,212.3	28.2%
2028	1,394.7	32.4%
2029	833.3	19.4%
<b>Total</b>	<b>4,299.4</b>	<b>100.0%</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

- El 58% de la deuda es fija (FIHO19) y el 42% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 82% de la deuda está denominada en Pesos y el 18% está denominada en dólares.
- El 16% de la deuda está vinculada con indicadores sostenibles.

### 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 cuarto trimestre, se reservaron Ps. \$80 millones de CAPEX de mantenimiento.

## Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

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

## Distribución para el cuarto trimestre de 2024

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 18 de febrero de 2025 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 octubre y el 31 de diciembre de 2024. La distribución será pagada el 10 de marzo de 2025. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

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

## Gobierno Corporativo

El 18 de febrero de 2025 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del cuarto trimestre de 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 cuarto trimestre de 2024 con un endeudamiento de Ps. \$4,288 millones y con un total de activos de Ps. \$17,578 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.4%.

### 2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Los recursos disponibles corresponden a:

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

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 31 de diciembre de 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. \$716 millones.
  - Estimado de gastos de capital: Ps. \$323 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$534 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$23 millones.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$997 millones.
  - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$1,370 millones.

### Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2024, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 8.0%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre 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.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la certificación de nuestras propiedades bajo los más altos estándares de eficiencia, durante el cuarto trimestre, 5 de nuestros hoteles obtuvieron la Certificación de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (EDGE, por sus siglas en inglés). Esta certificación valida nuestras prácticas integradas desde el diseño y construcción, hasta la operación diaria de nuestras propiedades.

En noviembre, los hoteles *Grand Fiesta Americana* y *Live Aqua Monterrey Valle* recibieron este reconocimiento, destacándose por sus logros en sostenibilidad: un ahorro de 22% en energía, 29% en agua y 82% en materiales eficientes. En ese mismo mes, el *Fiesta Inn Oaxaca* también obtuvo esta certificación, logrando un ahorro significativo de 36% en energía, 26% en agua y 95% en materiales eficientes. En diciembre, los hoteles *Courtyard Vallejo* y *Fairfield Inn & Suites Vallejo* se sumaron a los hoteles certificados bajo EDGE, alcanzando un ahorro de 22% en energía, 28% en agua y 88% en materiales eficientes.

Estos logros son muestra de nuestro sólido compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia de nuestras propiedades, alineándose con los objetivos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) de FibraHotel. La obtención de estas certificaciones refuerza nuestro liderazgo en la adopción de estándares ambientales y demuestra nuestro compromiso por seguir impulsando la sostenibilidad a lo largo de nuestro portafolio.

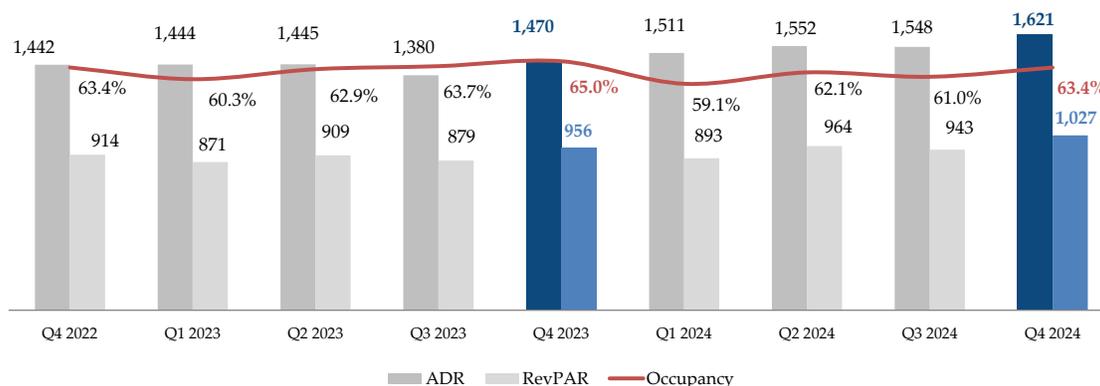
Alineados con nuestra Estrategia de Inversión Social, en octubre, en el marco del Día Internacional de la Alimentación, realizamos una donación de más de 300 kilos de alimentos no perecederos a la Red de Banco de Alimentos de México (BAMX). Además, nuestro equipo participó en un voluntariado con BAMX Edomex Poniente, en la que colaboramos en el armado de 122 despensas que beneficiaron a más de 300 personas de la comunidad de Tabora, Temoaya, en el Estado de México. En FibraHotel, somos conscientes de que el desarrollo de las comunidades es una responsabilidad compartida y estamos comprometidos con impulsar acciones que promuevan un impacto social positivo.

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

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](http://www.fibrahotel.com)

## Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2022 al cuarto trimestre del año 2024 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel<sup>12</sup> (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 cuarto trimestre de 2024 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 72.8%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,551
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,767

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

	Portafolio Administrado*				Portafolio Administrado*	
	T4 2023	T3 2024	T4 2024		Año 2023	Año 2024
Ocupación	65.0%	61.0%	63.4%	Ocupación	63.0%	61.4%
Tarifa Promedio	1,470	1,548	1,621	Tarifa Promedio	1,434	1,559
Tarifa Efectiva	956	943	1,027	Tarifa Efectiva	904	957

\*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el cuarto trimestre de 2024 y el cuarto trimestre de 2023 es de 7.5%.

<sup>12</sup> 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 cuarto trimestre de los años 2023 y 2024:

Segmento	Portafolio Administrado*						Variación		
	4to trimestre 2023			4to trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	66.2%	\$ 1,057	\$ 700	66.9%	\$ 1,188	\$ 795	72 pb	12.3%	13.6%
Servicio Selecto	66.6%	\$ 1,332	\$ 887	64.0%	\$ 1,427	\$ 914	(259 pb)	7.2%	3.0%
Servicio Completo	60.3%	\$ 2,258	\$ 1,361	58.3%	\$ 2,603	\$ 1,516	(201 pb)	15.3%	11.4%
Total	65.0%	\$ 1,470	\$ 956	63.4%	\$ 1,621	\$ 1,027	(165 pb)	10.3%	7.5%

\*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región<sup>13</sup> para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el cuarto trimestre de los años 2023 y 2024:

Región	Portafolio Administrado*						Variación		
	4to trimestre 2023			4to trimestre 2024			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	58.6%	\$ 1,843	\$ 1,080	59.2%	\$ 2,133	\$ 1,262	58 pb	15.7%	16.9%
Noreste	67.2%	\$ 1,629	\$ 1,095	65.8%	\$ 1,810	\$ 1,192	(139 pb)	11.1%	8.8%
Noroeste	63.4%	\$ 1,362	\$ 864	61.1%	\$ 1,432	\$ 875	(232 pb)	5.1%	1.3%
Oeste	72.0%	\$ 1,467	\$ 1,056	71.9%	\$ 1,538	\$ 1,106	(5 pb)	4.8%	4.7%
Sur	63.8%	\$ 1,162	\$ 741	61.1%	\$ 1,281	\$ 782	(271 pb)	10.2%	5.6%
CDMX	68.1%	\$ 1,494	\$ 1,017	65.7%	\$ 1,663	\$ 1,093	(234 pb)	11.3%	7.5%
Total	65.0%	\$ 1,470	\$ 956	63.4%	\$ 1,621	\$ 1,027	(165 pb)	10.3%	7.5%

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 cuarto trimestre de los años 2023 y 2024:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	4to trimestre 2023			4to 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			
FACC*	81.4%	\$ 5,943	\$ 4,835	72.8%	\$ 6,551	\$ 4,767	(860 pb)	10.2%	(1.4%)

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

<sup>13</sup> Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 31 de diciembre de 2024 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				REGION				
	Hoteles		Cuartos		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%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,360</b>	<b>100.0%</b>	Sur	20	23.5%	2,992	24.2%
					CDMX	15	17.6%	2,296	18.6%
					<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,360</b>	<b>100.0%</b>

*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	1,063,428	673,913	63.4%	\$ 1,093	\$ 1,621	\$ 1,027
<b>Año 2024</b>	<b>4,216,051</b>	<b>2,588,544</b>	<b>61.4%</b>	<b>\$ 4,036</b>	<b>\$ 1,559</b>	<b>\$ 957</b>

*\*No se incluye información del hotel Gamma Guadalajara.*

## BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

#### Activos

	12/31/2023	12/31/2024
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	608,476	630,449
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	285,263	228,365
Pagos anticipados	27,975	26,396
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,004	23,414
<b>Total del activo circulante</b>	<b>944,718</b>	<b>908,623</b>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	12,218,484	11,924,948
Propiedades de Inversión*	4,096,000	4,136,212
Propiedades en desarrollo	168,454	140,324
Inversión en Negocios Conjuntos	219,022	446,187
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,020	5,558
Impuestos a la utilidad diferidos	13,815	15,786
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>16,720,795</b>	<b>16,669,015</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>17,665,513</b>	<b>17,577,638</b>

#### Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	388,049	343,262
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	428,965	480,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,316	44,485
Impuestos por pagar	72,988	82,664
Otros	97,180	67,845
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,030,497</b>	<b>1,018,647</b>
Beneficio a los empleados	20,017	26,327
Deuda bancaria a largo plazo	1,515,758	1,456,109
Deuda bursatil a largo plazo	2,486,580	2,488,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,722,706	10,299,681
Resultados acumulados	1,889,956	2,287,960
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>12,612,662</b>	<b>12,587,642</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes</b>	<b>17,665,513</b>	<b>17,577,638</b>

\*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

## ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023, comparado con el cuarto trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T4 2023</u>	<u>T4 2024</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,020,297	1,092,664
Alimentos y bebidas	247,463	254,720
Arrendamiento	93,222	87,374
Otros ingresos	12,163	19,295
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,373,145</b>	<b>1,454,053</b>
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	235,165	254,429
Costos y gastos de alimentos y bebidas	162,741	176,343
Costos y gastos administrativos	503,316	522,431
<b>Total costos y gastos generales</b>	<b>901,221</b>	<b>953,203</b>
<b>Contribución hotelera</b>	<b>471,924</b>	<b>500,850</b>
Gastos inmobiliarios	21,181	25,221
Comisión de Asesoría	43,316	44,485
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728
Gastos administrativos de FibraHotel	35,619	28,742
Beneficio a los empleados*	(1,325)	2,805
Depreciación	128,122	135,837
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
<b>Utilidad de operación</b>	<b>242,401</b>	<b>261,031</b>
Gastos extraordinarios, neto	3,945	1,343
<b>Utilidad de operación ajustada</b>	<b>238,456</b>	<b>259,688</b>
Ingresos no operativos	1,963	(1,187)
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	(22,146)	-
Resultado integral de financiamiento	(55,730)	(125,303)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>162,543</b>	<b>133,198</b>
Impuestos	18,808	2,001
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	2,511	(1,650)
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>141,224</b>	<b>129,547</b>

\*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

## ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023, comparado con el cuarto trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024

(Miles de pesos)

	T4 2023	T4 2024
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>141,224</b>	<b>129,547</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	18,808	2,001
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	5,463	3,294
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	22,146	-
Depreciación	128,122	135,837
(Ingresos)/Gastos por intereses	55,812	127,534
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	2,728
Beneficio a los empleados*	(1,325)	2,805
Participación No Controladora	2,511	1,650
Total	<u>375,371</u>	<u>405,396</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	4,514	24,476
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	704
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(6)	(6,176)
Pagos anticipados	29,127	31,147
Otros activos	7	(57)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(9,528)	(29,557)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	498	284
Impuestos por pagar	(9,820)	8,103
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b><u>390,162</u></b>	<b><u>434,320</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(17,888)	(26,324)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(134,661)	(116,842)
Propiedades de Inversión	(21,684)	(21,037)
Venta de activos	130	103
Intereses cobrados	11,136	10,080
Inversión en asociadas	468	(75,081)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b><u>(162,499)</u></b>	<b><u>(229,100)</u></b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Distribución a tenedores	(98,296)	(108,243)
Prestamos Obtenidos	346,515	190,000
Prestamos Pagados	(335,200)	(154,089)
Intereses pagados y gastos financieros	(55,645)	(44,829)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,518)	(1,398)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b><u>(144,143)</u></b>	<b><u>(118,558)</u></b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>	<b><u>83,520</u></b>	<b><u>86,662</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	524,956	543,787
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>	<b><u>608,476</u></b>	<b><u>630,449</u></b>

\*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	2024
<b>Ingresos Totales</b>	<b>4,107,252</b>	<b>4,371,969</b>	<b>1,941,651</b>	<b>3,109,131</b>	<b>4,696,345</b>	<b>5,224,437</b>	<b>5,406,815</b>
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670
<b>Contribución Hotelera</b>	<b>1,443,110</b>	<b>1,454,082</b>	<b>308,253</b>	<b>940,688</b>	<b>1,710,949</b>	<b>1,830,543</b>	<b>1,797,144</b>
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896
Plan de Compensación de Empleados con CBFs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1,155,351</b>	<b>1,156,440</b>	<b>(17,447)</b>	<b>637,949</b>	<b>1,344,133</b>	<b>1,420,380</b>	<b>1,370,033</b>
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658
<b>Utilidad de Operación Ajustada</b>	<b>768,501</b>	<b>617,816</b>	<b>(602,353)</b>	<b>316,346</b>	<b>1,325,158</b>	<b>881,776</b>	<b>908,346</b>
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255
<b>Resultado Integral Consolidado</b>	<b>599,321</b>	<b>218,025</b>	<b>(1,004,515)</b>	<b>(52,482)</b>	<b>922,509</b>	<b>559,544</b>	<b>387,091</b>
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	535,155
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046
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)	130,732
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	10,913
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-
<b>AMEFIBRA Funds From Operations</b>	<b>1,036,200</b>	<b>867,584</b>	<b>(390,656)</b>	<b>261,491</b>	<b>930,706</b>	<b>1,015,819</b>	<b>1,035,088</b>
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)
<b>Adjusted Funds From Operations</b>	<b>849,386</b>	<b>637,887</b>	<b>(429,726)</b>	<b>87,373</b>	<b>672,386</b>	<b>733,042</b>	<b>702,164</b>
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928

## Invitación a la llamada de resultados del cuarto trimestre de 2024



### INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2024

Ciudad de México, el 21 de enero de 2025 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del cuarto trimestre y año completo 2024.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T24 y cierre 2024 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 19 de febrero de 2025 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 20 de febrero de 2025 12:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	889 8563 5081
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: <a href="https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_tYLSl6c9RrWAziWh3DlqHw">https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_tYLSl6c9RrWAziWh3DlqHw</a>
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: <a href="https://us02web.zoom.us/j/zoomconference">https://us02web.zoom.us/j/zoomconference</a>

#### Para mayor información, comuníquese con:

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