



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 CBFI, mediante distribuciones en efectivo y la apreciación del valor de nuestros bienes inmuebles. Además, tenemos 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. FibraHotel cuenta con 85 hoteles y 12,360 habitaciones en 26 estados de la república mexicana con más de 700,000 m2 construidos.

Métricas Relevantes

Financieras	2T '24	3T '24	4T '24	1T '25	UDM
Ingresos totales	1,363.9	1,302.42	1,454.05	1,352.21	5,472.6
Ingreso neto operativo (NOI)	427.7	376.64	475.63	438.47	1,718.4
EBITDA	330.9	303.12	396.87	350.92	1,381.8
Fondos de operaciones (FFO)	260.5	214.18	302.82	268.53	1,046.0
Fondos de operación ajustados (AFFO)	165.8	142.84	221.60	185.80	716.0
EBITDA por cuarto (000's)	26.8	24.5	32.1	28.4	111.8
Margen EBITDA	24.3%	23.3%	27.3%	26.0%	25.2%
/ CBFI	2T '24	3T '24	4T '24	1T '25	UDM
FFO	\$0.3309	\$0.2721	\$0.3847	\$0.3403	\$1.3288
AFFO	\$0.2106	\$0.1814	\$0.2815	\$0.2354	\$0.9096
Distribución	\$0.1375	\$0.1375	\$0.1375	\$0.1500	\$0.5625
Operativas	2T '24	3T '24	4T '24	1T '25	UDM
Ocupación	62%	61%	63%	58%	61%
ADR	\$1,552	\$1,548	\$1,621	\$1,651	\$1,559
RevPAR	\$964	\$943	\$1,027	\$958	\$957
Δ RevPAR vs AA	6%	5%	6%	7%	7%

KPI's de operación no incluyen el hotel Fiesta Americana Condessa Cancún

Comité Directivo

Simón Galante	Presidente Ejecutivo
Eduardo López	Director General
Edouard Boudrant	Director Financiero
Guillermo Bravo	Director de Inversiones

ASG 2025

- Política Net Zero
- Informe Anual Integrado
- Certificaciones para Edificios Sustentables
- Evaluaciones ASG



G R E S B[®] 82

S&P Global CSA 43

CDP B



AC by Marriott Veracruz



Live Aqua Monterrey Valle



AC by Marriott Querétaro



Live Aqua San Miguel de Allende

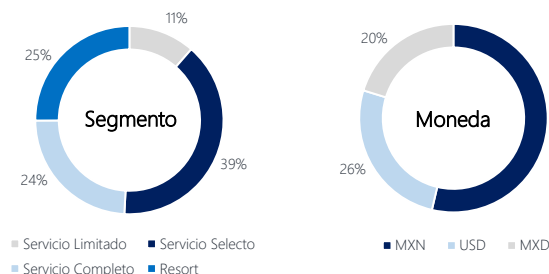
KPI's 1T 2025

	Ocup.	ADR	RevPAR	Δ vs AA
Segmento				
Servicio Limitado	60.5%	1,234	747	12.9%
Servicio Selecto	58.4%	1,480	864	4.2%
Servicio Completo	54.8%	2,537	1,389	8.1%
Región				
Bajo	48.6%	2,106	1,023	1.3%
Noreste	62.7%	1,902	1,194	9.1%
Noroeste	59.1%	1,518	897	5.4%
Oeste	70.7%	1,658	1,172	11.6%
Sur	54.1%	1,252	677	(0.2)%
AM CDMX	59.5%	1,656	985	15.5%
Total Administrados	58.1%	1,651	958	7.3%
FACC	84.4%	7,097	5,992	8.8%

Resumen Balance General 1T

Efectivo y equivalentes	594.5	Deuda a corto plazo	350.2
Propiedades	11,842.4	Deuda a largo plazo	3,990.7
Propiedades de inversión	4,139.2	Total Pasivos	4,340.9
Total Propiedades	16,576.1	Capital	12,609.2
Otros activos en general	1,103.3		
Activos Totales	17,679.4		
BV No Depreciado de Propiedades	20,651.1		
/ CBFI	\$21.65		

Diversificación del Portafolio 1T (por valor de activos)

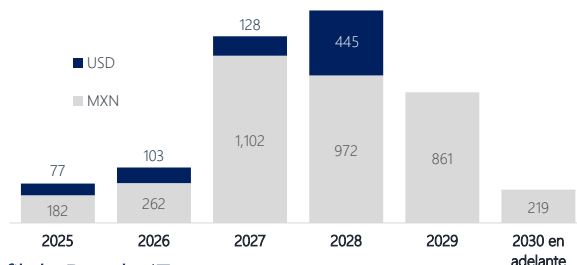


Covenants de Deuda 1T

	FIHO	Límite
Deuda neta / EBITDA	2.7x	
Razón de apalancamiento	24.6%	40.0% max
Deuda garantizada	7.6%	40.0% max
DSCR CNBV	2.7%	1.0x min
DSCR FIHO19	1.7%	1.50x min
Activos totales no gravados	658.9%	150.0% min

FitchRatings
AA- (mex) [estable]
HR Ratings
Credit Rating Agency
AA+ [estable]

Calendario de Amortizaciones 1T



Perfil de Deuda 1T

