



**Presentación a Inversionistas  
T4 2023**



# Límite de Responsabilidad



El presente material ha sido elaborado únicamente con fines informativos, no constituye ni forma parte de ninguna oferta o invitación a vender o emitir, o una invitación a la compra o suscripción de cualesquier certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y/o certificados bursátiles fiduciarios (los “Certificados Bursátiles”) de CiBanco., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1596 (en lo sucesivo el “Fideicomiso Emisor” o “FibraHotel”) asimismo, la totalidad o parcialidad del presente documento o su distribución no forma parte ni deberá ser sustento para cualquier contrato o decisión de inversión.

El contenido del presente documento no constituye una oferta pública, no ha sido auditado por asesores independientes, está sujeto a cambios sin previo aviso, puede no contener toda la información relevante concerniente a FibraHotel y el mismo deberá considerarse únicamente para fines informativos. Cualquier oferta pública sólo podrá llevarse a cabo con previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) con base en un prospecto, suplemento y cualquier otro documento de oferta y la información contenida en este documento deberá estar incluida en las versiones finales de dichos documentos.

Este documento no contiene toda la información que una persona deberá considerar antes de invertir en los Certificados Bursátiles del Fideicomiso Emisor y no existe ninguna garantía o afirmación, de manera expresa o implícita, por parte de ninguna de las partes referente a la validez, relevancia, exactitud o totalidad de la información revelada en este material, la cual está pendiente de verificación, revisión y cambios sin previo aviso así como de la autorización emitida por la CNBV. Los inversionistas deberán estudiar el prospecto, suplemento y cualquier otro o el documento de oferta (incluyendo la información referida como “Factores de Riesgo”), entre otros, antes de tomar una decisión de inversión basada en la información contenida en dichos documentos. El presente documento no deberá ser copiado, reproducido o redistribuido (total o parcialmente) a persona alguna, sin el consentimiento previo y por escrito de FibraHotel.

El Fideicomiso Emisor no ha autorizado a ningún tercero para proporcionarle a usted o terceras personas información adicional o diversa a la contenida en el presente documento, prospecto, suplemento y cualquier otro documento de oferta. La información contenida en este documento incluye declaraciones a futuro basadas en expectativas, creencias y predicciones actuales sobre eventos futuros. Estas declaraciones a futuro están sujetas a riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y expectativas sobre el Fideicomiso Emisor, sus prospectos, resultados de operaciones, situación financiera y el panorama económico de la industria en la cual operan las cuales podrían resultar incorrectas o falsas. Dichas declaraciones a futuro no garantizan el desempeño futuro y los eventos descritos en las mismas podrían no ocurrir y los resultados del Fideicomiso Emisor podrían ser significativamente distintos a aquéllos contemplados en las declaraciones a futuro. Se le recomienda al potencial inversionista no basarse de manera significativa en estas declaraciones a futuro, las cuales están basadas en los estudios y opiniones de la administración de FibraHotel.

Los destinatarios del presente documento no deberán considerar su contenido como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y deberán consultar la información aquí presentada así como la presentada en el prospecto, suplemento y cualquier otro documento de oferta con sus propios asesores.

Al recibir este documento usted está de acuerdo a sujetarse a las limitaciones arriba descritas y se obliga a no distribuir, revelar o proporcionar cualquier información presentada el día de hoy a cualquier tercero.

# La Mejor Alternativa para Invertir en Hoteles en México

- ❖ FibraHotel (FIHO:12) es la FIBRA hotelera más grande en México
- ❖ Propietarios de un portafolio único y diversificado
- ❖ Ofrece una atractiva rentabilidad ajustada al riesgo operando de forma sostenible

<b>86</b> Hoteles	<b>14</b> Marcas	<b>26</b> Estados
<b>12,554<sup>1</sup></b> Habitaciones	<b>5<sup>2</sup></b> Operadoras	<b>93%</b> del PIB

<b>US\$52k</b> Por Llave	<b>35%</b> Turismo	<b>24.9%</b> LTV
<b>42%</b> Descuento a costo	<b>50%</b> Resort/ Servicio completo	<b>8.2X</b> EV / EBITDA



Fiesta Americana Condesa Cancún



Live Aqua San Miguel de Allende



Fiesta Americana Hacienda Galindo



Live Aqua & GFA Monterrey Valle



Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto

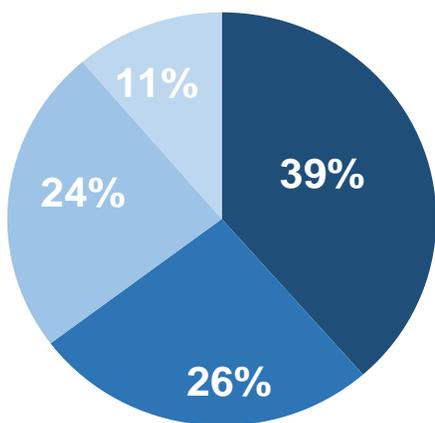


AC Veracruz

<sup>1</sup> Actualmente hay un hotel cerrado (por abrirse en T1 2024), excluyendo este hotel, FibraHotel tiene 85 hoteles y 12,395 habitaciones en operación // <sup>2</sup> El hotel Sheraton Monterrey operado por Marriott pasa a Wyndham operado por Aimbridge en T2 2024

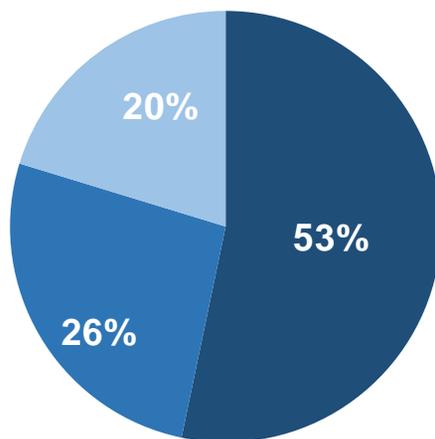
# Portafolio diversificado por Segmento, Marca y Viajero

Segmento por Valor del Activo<sup>1</sup>



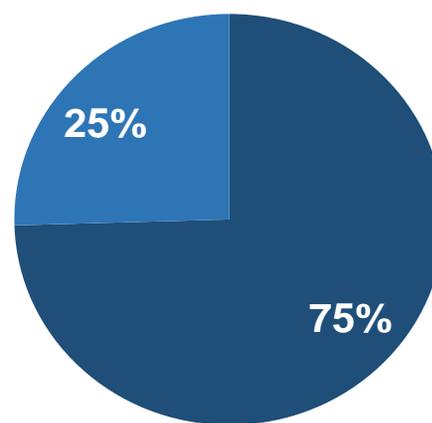
■ Servicio Selecto ■ Resort  
■ Servicio Completo ■ Servicio Limitado

Valor activo del portafolio<sup>2</sup> por MXN / USD<sup>3</sup> / MXD<sup>4</sup>



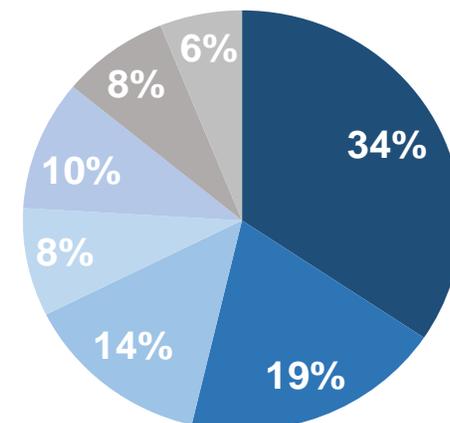
■ MXN ■ USD ■ MXD

Playa / Ciudad por Valor del Activo<sup>5</sup>



■ Ciudad ■ Playa

Tipo de Viajero y Regiones<sup>6</sup>



■ Leisure ■ Cd. De México  
■ Mty/Gdl ■ Bajío  
■ Norte ■ Sur  
■ Pacifico/Oeste

- ✓ ~50% resort/servicio completo
- ✓ ~46% USD/MXD
- ✓ 5,722 habitaciones en 5 ciudades principales (MEX, MTY, GDL, QRO, PUE)
- ✓ 2,566 habitaciones en México y Área Metropolitana

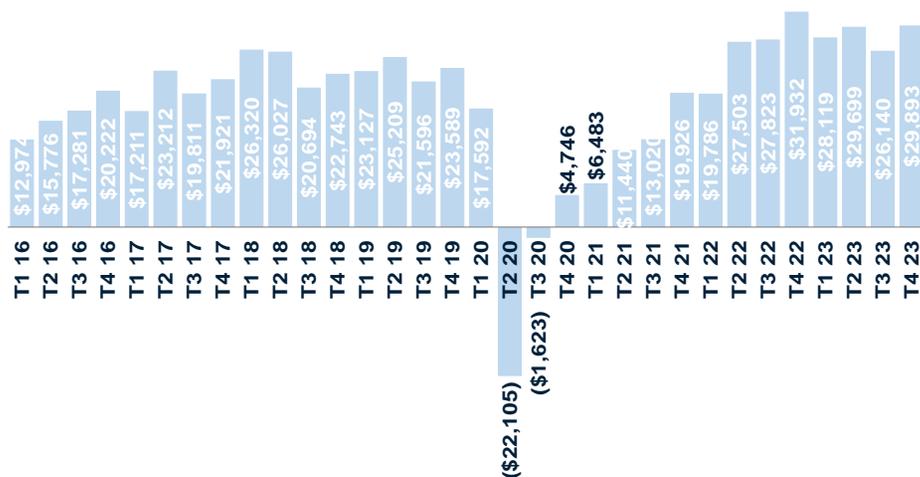
Fuente: Empresa con valores de activos a 31/12/2023. Nota: el valor de los activos excluye un hotel actualmente cerrado con 159 habitaciones y un valor de activos de 59 mdp de pesos<sup>1</sup> Resorts incluyen: FACC y Tapestry Playa del Carmen. <sup>2</sup> La clasificación se basa únicamente en la administración de un hotel, los porcentajes en los gráficos no representan el tipo real de los ingresos generados en estos hoteles y en su lugar representan los valores de los activos de los hoteles según la clasificación de la administración <sup>3</sup> USD incluye: Resorts, FFI Los Cabos y Live Aqua San Miguel de Allende; MXD incluye: FFI Nogales, Aqua MTY, FAG MTY, FA Pabellón M, AC GDL, AC QRO, CY Tereo, Sheraton MTY, FI Puerto Vallarta, AC Veracruz, FA Viaducto y FA Satélite. <sup>4</sup> MXD se refiere a hoteles con tarifa en dólares y con generadores de demanda en pesos ("Mexi-dólares"). <sup>5</sup> Playa incluye: FFI Cabos, One Acapulco, Fiesta Inn Puerto Vallarta, AC Veracruz y Resorts. <sup>6</sup> Leisure incluye: hoteles de playa, FA Hacienda Galindo, Live Aqua San Miguel de Allende, FI Oaxaca, FI Cuernavaca y One Cuernavaca. Ciudad de México incluye hoteles en Zona Metropolitana y FI Toluca. Frontera Norte incluye hoteles en Monclova, Ciudad Juárez, Chihuahua, Hermosillo, Mexicali, Nuevo Laredo, Saltillo, Tijuana y Nogales. Bajío incluye hoteles en: Aguascalientes, Querétaro, León y San Luis Potosí. Sur incluye hoteles en: Veracruz (excluyendo AC), Puebla, Ciudad del Carmen y Villahermosa. Oeste incluye hoteles en: Culiacán, Durango, Ciudad Obregón, Morelia, Los Mochis, Tepic y Torreón.

# Valuación atractiva para el inversionista a largo plazo

## EBITDA

- ✓ **8.2x EV / EBITDA 2023**
- ✓ EBITDA 2023 Ps. \$1,420M margen 27.2%
- ✓ EBITDA T4 2023 Ps. \$370M margen 27.0%
- ✓ 2.7x Deuda Neta / EBITDA 2023

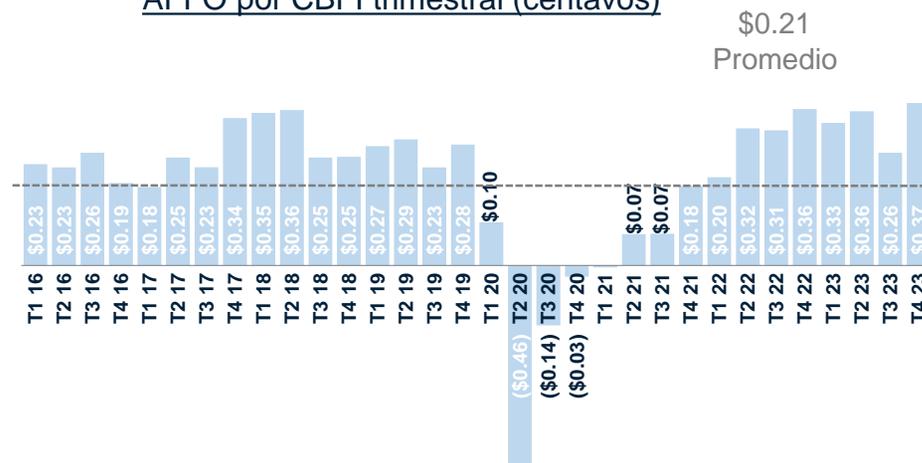
EBITDA trimestral por habitación



## AFFO y Distribución

- ✓ 2015-2023 promedio anual AFFO por CBFi en Ps. \$0.90<sup>1</sup>
- ✓ **AFFO 2023 por CBFi de Ps. \$0.93;**
- ✓ Desde IPO se han distribuido Ps. \$7.00 por CBFi
- ✓ **Distribución del 2023 de Ps. \$0.50 por CBFi**

AFFO por CBFi trimestral (centavos)



**Nuestros activos, cotizan con un importante descuento comparado con el costo histórico de de los inmuebles.**

Enterprise Value<sup>2</sup>  
Ps. \$11,590M



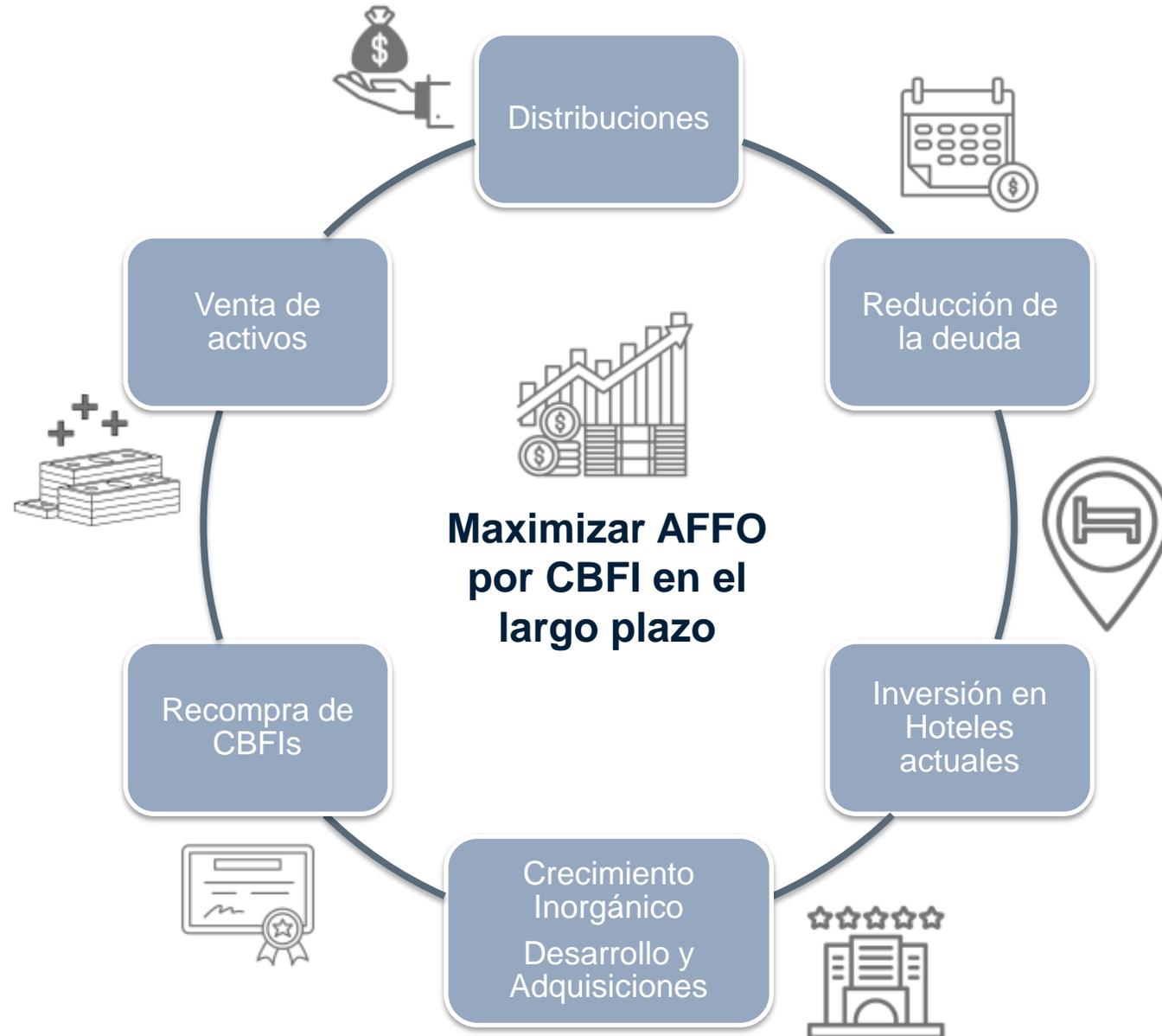
12,554 habitaciones

Ps. \$923k  
USD \$52k<sup>3</sup>

Costo Histórico de FIHO<sup>4</sup>  
Ps. \$1,597k

**42% Descuento vs costo histórico de FIHO**

# Estrategia de Distribución de Recursos



Prime Steak Club del Live Aqua San Miguel de Allende



Viñedo del Fiesta Americana Hacienda Galindo



Joint venture con FibraDanhos para resort de lujo en la península de Yucatán



1

Portafolio de Hoteles Únicos en México

2

Portafolio diversificado por Geografía, Segmento, Marca y Tipo de Viajero

3

Probado Desempeño Financiero y Operativo

4

Sólida estructura de Balance y Acceso a Fuentes de Capital

5

Arquitectura Abierta con fuertes relaciones con Marcas y Operadores

6

Equipo Directivo Experimentado y Asesor Líder con Intereses Alineados a Largo Plazo

AC by Marriott Veracruz



FibraHotel<sub>mx</sub>

# Actualización de Operaciones

1

## **Asociación 50-50 (*joint venture*) con Fibra Danhos para el desarrollo de resort de lujo**

- ❖ Anuncio del *joint venture* con Fibra Danhos para el desarrollo de un resort de lujo en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán.

2

## **Cambio de marca y operador del hotel Sheraton Monterrey**

- ❖ El hotel Sheraton Monterrey con 229 habitaciones será reposicionado bajo la marca Wyndham Monterrey y será operado por Aimbridge Hospitality. Estos acuerdos representan una nueva relación de FibraHotel tanto con Wyndham como con Aimbridge.

3

## **Firma de contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto León**

- ❖ FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento para el hotel Servicio Selecto León, se reabrirá bajo la marca InHouse.

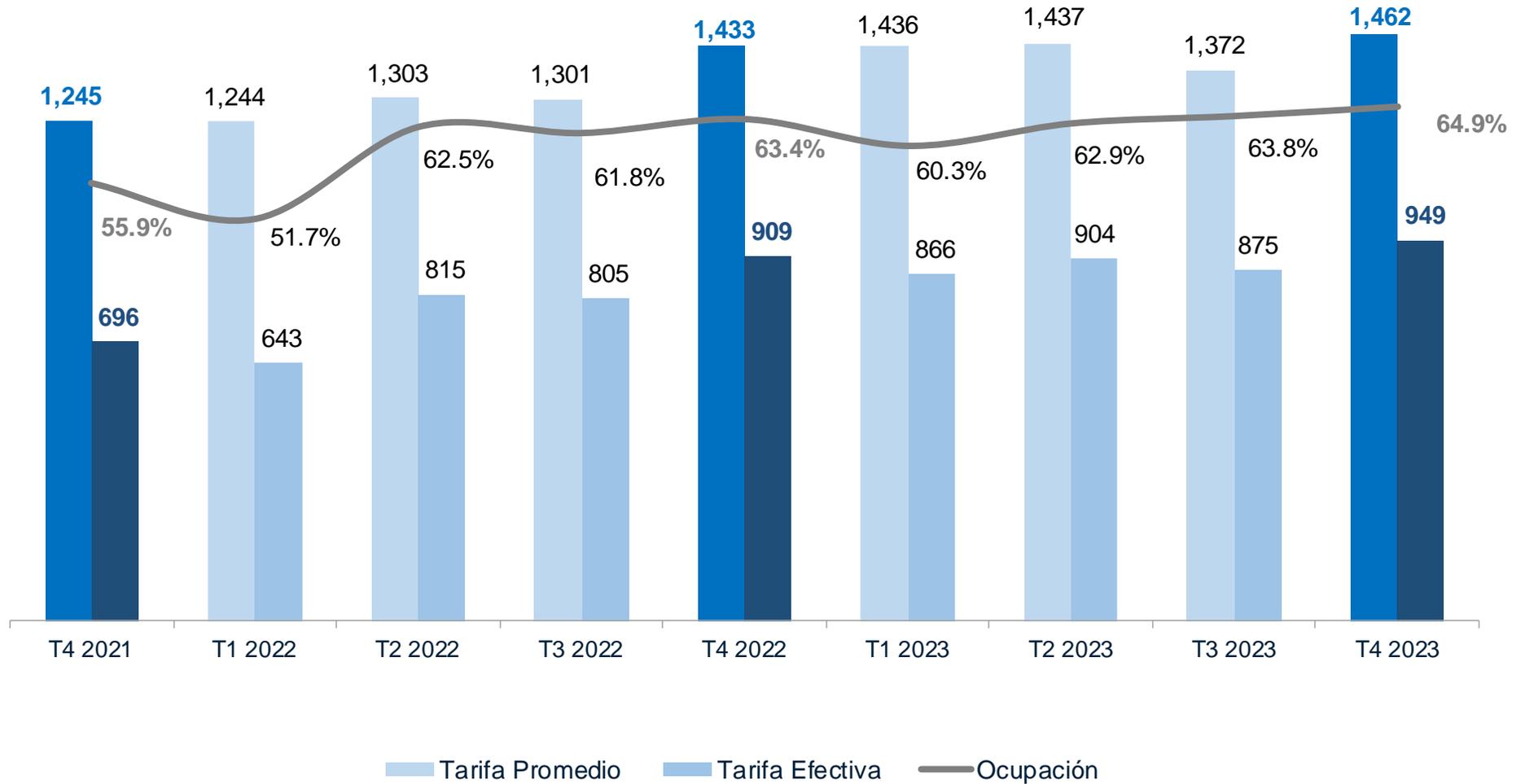
4

## **Impacto del Huracán Otis en el hotel One Acapulco**

- ❖ El Huracán Otis tocó tierra en Acapulco impactando el hotel One. El hotel, el cual representa menos del 1% de los activos e ingresos de FibraHotel, se encuentra temporalmente cerrado con una fecha estimada de reapertura en T2 2024.
- ❖ Estamos con las familias y con todos los que sufrieron pérdidas; seguiremos apoyando con creación de empleos y apoyo a las comunidades locales.

# Los KPIs continúan mejorando...

KPIs Trimestrales – Portafolio Total



# 2023 – Desempeño por Región Cliente

## Portafolio Total



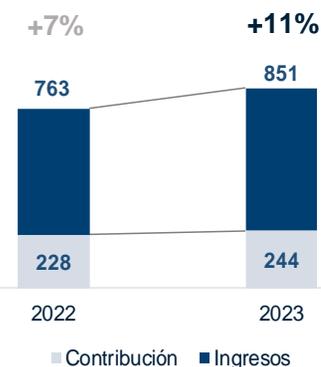
## Leisure



## Ciudad de México

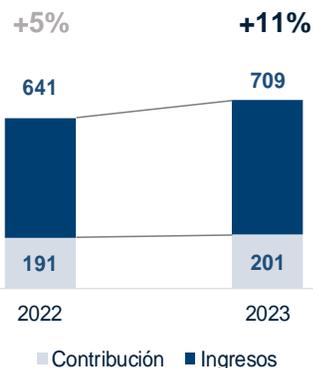


## Monterrey / Guadalajara



### Ingresos dolarizados (1%)

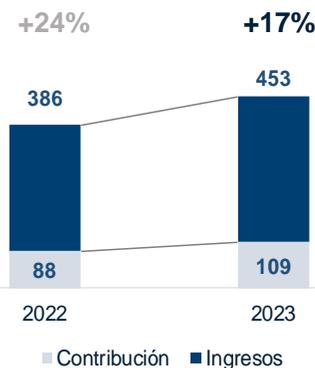
## Frontera Norte



## Bajío



## Sur



## Pacífico / Oeste



Nota: Excluye el hotel cerrado temporalmente. Resultados en mdp. Leisure incluye: FA Hacienda Galindo, FA Condesa Cancún, Tapestry Playa del Carmen, Live Aqua San Miguel de Allende, Fairfield Los Cabos, FI Puerto Vallarta, One Acapulco, FI Oaxaca, AC Veracruz y FI/One Cuernavaca. Ciudad de México incluye hoteles en el área metropolitana y Toluca. La Frontera Norte incluye hoteles en: Monclova, Ciudad Juárez, Chihuahua, Hermosillo, Mexicali, Nuevo Laredo, Saltillo, Tijuana, y Nogales. Bajío incluye hoteles en: Aguascalientes, Querétaro, León, y San Luis Potosí. La zona Sur incluye hoteles en: Veracruz (excluyendo AC), Puebla, Ciudad del Carmen y Villahermosa. El área de Pacífico / Oeste incluye hoteles en: Culiacán, Durango, Ciudad Obregón, Morelia, Los Mochis, Tepic y Torreón.

# Resultados Consolidados del 2023

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	FY 2023
Ingresos Totales	\$1,256 M	\$1,323 M	\$1,273 M	\$1,373 M	\$5,224 M
EBITDA	\$353 M	\$373 M	\$324 M	\$371 M	\$1,420 M
Margen de EBITDA	28.1%	28.2%	25.5%	27.0%	27.2%
Resultado Financiero	(\$101 M)	(\$102 M)	(\$104 M)	(\$101 M)	(\$408 M)
Reserva de CAPEX	(\$69 M)	(\$72 M)	(\$69 M)	(\$75 M)	(\$285 M)
<b>AFFO</b>	<b>\$189 M</b>	<b>\$207 M</b>	<b>\$158 M</b>	<b>\$180 M</b>	<b>\$733 M</b>
Distribución Total	\$98 M	\$98 M	\$98 M	\$98 M	\$392 M
Deuda Neta	\$3,857 M	\$3,796 M	\$3,899 M	\$3,782 M	\$3,782 M
Deuda Total	\$4,367 M	\$4,291 M	\$4,424 M	\$4,390 M	\$4,390 M

- ✓ EBITDA de Ps. \$1,420 M en 2023. Margen de EBITDA del T4 2023 de 27.0%; Margen de EBITDA del 2023 de 27.2%
  - Presión en el costo operativo, principalmente por nómina
- ✓ Ingresos de FACC en USD por encima de 2022. Renta de Ps. \$80 M en el T4 2023 vs Ps. \$110 M en el T4 2022 (Impacto de TC por Ps. \$25 M)
- ✓ AFFO de Ps \$733 M en el 2023; AFFO de Ps. \$180 M en el T4 2023
- ✓ Distribución total de Ps. \$392 M en el 2023, Ps. \$0.1250 por trimestre (Ps. \$0.50 annual)

# Situación de endeudamiento a diciembre 2023



## ❖ Al 31 de diciembre de 2023:

- ✓ Deuda Neta / EBITDA **2.7x**
- ✓ Nivel de endeudamiento<sup>1</sup>: **24.9%**
- ✓ Índice de cobertura de servicio de deuda: **1.71x**
- ✓ Deuda Total de **Ps. \$4,390 mdp**
- ✓ Activos de **Ps. \$17,666 mdp**
- ✓ Costo promedio de **9.67%**

## ❖ Exposición a deudores:

- ✓ Banorte: Ps. \$418 mdp y USD \$23 mdd (18%)
- ✓ Bancomer: Ps \$644 mdp y USD \$8 mdd (18%)
- ✓ Scotiabank: USD \$19 mdd (7%)
- ✓ Bono FIHO-19: Ps. \$2,500 (57%)
- ✓ Durante T4 2023, se dispuso una línea de crédito de USD 19 mdd con Scotiabank, vendida a \$18.31 por dólar, para reembolsar Ps. \$250 mdp de líneas de crédito revolventes

## ❖ Calificaciones Crediticias actuales

- ❖ **HR Rating:** Cambió la calificación de HR AA a HR AA+, manteniendo la Perspectiva Estable
- ❖ **Fitch Rating:** Cambió la calificación de 'A+(mex)' a 'AA-(mex)', manteniendo la Perspectiva Estable

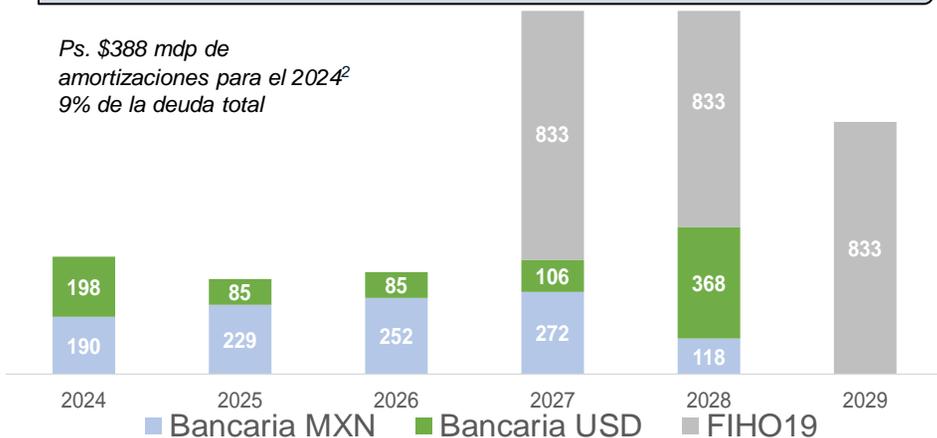
## ❖ Deuda Total en dólares: USD \$50 mdd (19%)

## ❖ Líneas revolventes disponible:

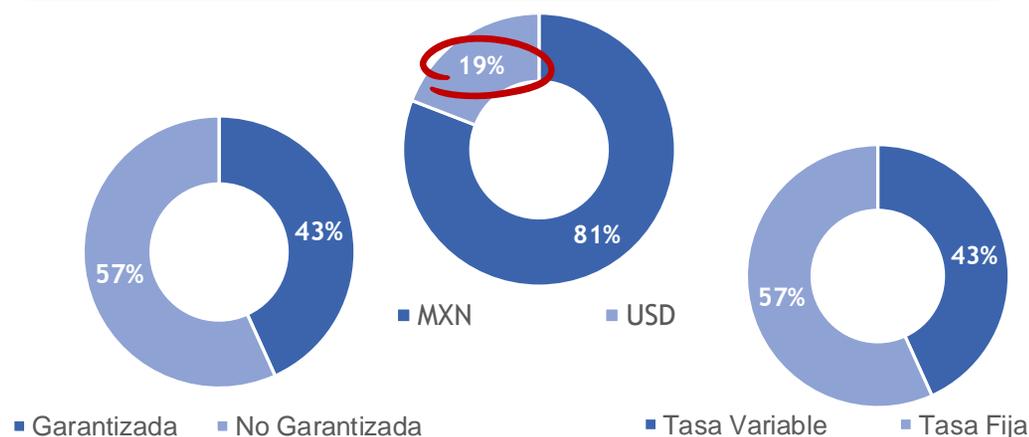
- ❖ BBVA, Ps. \$300 mdp, vence en 2026
- ❖ Se están por cerrar varias líneas de crédito revolventes y a largo plazo para tener liquidez adicional

### Calendario de amortizaciones (Ps. \$mm)

Ps. \$388 mdp de amortizaciones para el 2024<sup>2</sup>  
9% de la deuda total



### Situación de deuda



# Compromiso con la responsabilidad corporativa

## Informe Anual Integrado



## Visión general de la estrategia ASG de FibraHotel



## Objetivos ASG – Logros 2023

- ❖ 50 calificación CSA (S&P), 76 calificación GRESB y C calificación CDP
- ❖ 87% del portafolio certificado – certificaciones obtenidas en el 2023



Live Aqua San Miguel de Allende

Oficinas Corporativas

AC Querétaro

Courtyard Toreo



Marco de Referencia para  
Financiamiento Sostenible

Análisis de Riesgos  
del Cambio Climático

Reporte Anual Integrado

<sup>1</sup>Considera sólo la cartera operada por Posadas. El valor, el año base y los objetivos pueden variar si se añade la medición de la satisfacción en el resto de operadores

# Equipo con Experiencia y Capacidad para Ejecutar el Plan de Negocios



**1**

## **FibraHotel tiene los mejores activos con 86 hoteles y 12,554 cuartos en México**

- ❖ La calidad y ubicación de los activos en el portafolio van a crear valor a través del ciclo
- ❖ Portafolio diversificado en geografías, sectores, segmentos y generadores de demanda

**2**

## **El mejor equipo directivo y asesor para operar el negocio hotelero**

- ❖ Experiencia de muchos años y varios ciclos en hotelería y bienes raíces en México

**3**

## **Sólida estructura de balance general y políticas de apalancamiento prudentes**

- ❖ LTV de 25%
- ❖ Costo promedio de la deuda del 9.67%: 19% de la deuda en USD (~32% del EBITDA 2023 generado en USD)
- ❖ Cómodo calendario de amortización: promedio anual del 8% de la deuda total para los próximos 3 años
- ❖ Sólido apoyo de instituciones financieras existentes y nuevas para mejorar condiciones

- ✓ Miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador adquirieron más del 15% de los CBFIs en 2021 y 2022
- ✓ El modelo de negocio adecuado con un portafolio de alta calidad
- ✓ Acceso al capital para capitalizar oportunidades en el mercado
- ✓ Enfoque en continuar mejorando los resultados operativos

*Fiesta Americana Hacienda Galindo*



FibráHotel<sub>mx</sub>

**Información Adicional y  
Apéndices**

# El Mejor Portafolio Hotelero en México



# Evolución de FibraHotel

## Evolución de FibraHotel desde su salida a bolsa

(No. de hoteles)

30



2013

Primer FIBRA hotelera en México y Latam  
Hoteles de negocio

- ❖ FibraHotel completó su oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores el 30 de noviembre de 2012



60



2015

Desarrolló 30 hoteles ~Ps. 5,000mm  
Hoteles de servicio completo

- ❖ Apertura de:
  - ❖ Live Aqua Monterrey
  - ❖ Grand Fiesta Americana Monterrey
  - ❖ Fiesta Americana Hacienda Galindo
  - ❖ AC Hotels by Marriott



81



2017

Resorts y Hoteles de Placer

- ❖ Adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún de 507 habitaciones



86



2019 y en adelante

Hoteles de Lujo

- ❖ Apertura de:
  - ❖ Live Aqua San Miguel de Allende
  - ❖ Fiesta Americana México Satélite y Viaducto Aeropuerto
  - ❖ Tapestry by Hilton Playa del Carmen



# Live Aqua San Miguel de Allende

## Premios ganados Live Aqua San Miguel de Allende

- ❖ Galardonado con el Prix Versailles 2019 de Arquitectura y Diseño en Norteamérica en la categoría de Hoteles
- ❖ Calificación de cuatro estrellas por la revista Forbes Travel



## Fotografías del hotel & Prime Steak Club



## Alimentos y Bebidas



# Fiesta Americana Hacienda Galindo

## Resumen del hotel

- ❖ El hotel con 168 habitaciones de servicio completo se encuentra cerca de Querétaro y a menos de 2 horas en coche de la Ciudad de México.
- ❖ Adquirido en julio de 2017 con pago final en el primer trimestre de 2021. FIHO invirtió ~Ps. 130 M para reposicionar el hotel.
- ❖ El hotel es ideal tanto para viajes de placer como para convenciones y negocios grupales con más de 1,000 m<sup>2</sup> de espacio para salones de baile.
- ❖ En 2019, FibraHotel se asoció con un productor de vino local (Cava 57), para desarrollar un viñedo dentro del hotel. Esperamos que la experiencia sea un buen motor de negocio para el hotel en el futuro.
- ❖ Las vides se plantaron en el cuarto trimestre de 2019 y esperamos la producción del Chateau Galindo dentro de unos años.

## Fotografías del hotel



## Suite Presidencial – La Malinche



# Aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

## Ambiental

- ❖ **75** propiedades (87% del portafolio) tienen una certificación para edificios sustentables
- ❖ **100%** del portafolio cuenta con tecnologías energéticamente eficientes
- ❖ **100%** del portafolio cuenta con un programa de eficiencia hídrica, lo que supone un ahorro de **6,6** litros por habitación disponible
- ❖ Establecer objetivos para mitigar nuestro impacto es nuestra prioridad número uno. Empresa comprometida públicamente con la iniciativa SBT y apoya públicamente al TCFD
- ❖ Las oficinas corporativas lograron la certificación LEED en nivel Oro
- ❖ Live Aqua San Miguel de Allende logró la certificación LEED en nivel Oro
- ❖ Los hoteles Courtyard Ciudad de México Tere y AC Querétaro lograron la certificación EDGE



## Social

- ❖ FibraHotel se compromete con la equidad social y la diversidad
- ❖ Nuestros empleados participan en diversas actividades sociales para contribuir al crecimiento y la igualdad de nuestro país
- ❖ Promovemos una cultura de respeto, transparencia y compromiso
- ❖ Reforzamos el desarrollo y el liderazgo de nuestros empleados
- ❖ FibraHotel apoya a diferentes ONGs
- ❖ Estamos alineados con el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y apoyamos sus diez principios



## Gobernanza

- ❖ Nuestro gobierno corporativo se centra en la transparencia, el crecimiento y el valor
- ❖ Seguimos una estrategia de sustentabilidad que engloba las prioridades de la empresa y las preocupaciones de las partes interesadas
- ❖ Nuestro modelo de negocio se centra en el portafolio hotelero, bajo esquemas de desarrollo, adquisición y/o arrendamiento
- ❖ Nuestro Comité Técnico alcanzó recientemente el 27% de diversidad de género y 45% de independencia
- ❖ La transparencia es nuestra máxima prioridad. Publicamos nuestros objetivos ASG a corto y medio plazo basados en nuestra estrategia de sustentabilidad



# T4 2023 – Desempeño por Región Cliente

## Portafolio Total



## Leisure



## Ciudad de México



## Monterrey / Guadalajara



**Ingresos dolarizados +6%**

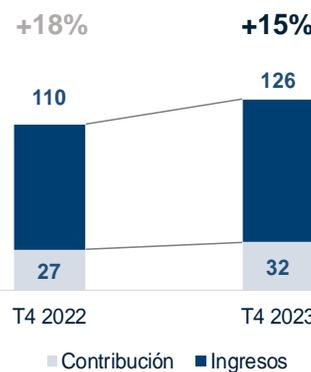
## Frontera Norte



## Bajo



## Sur



## Pacífico / Oeste



Nota: Excluye el hotel cerrado temporalmente. Resultados en mdp. Leisure incluye: FA Hacienda Galindo, FA Condesa Cancún, Tapestry Playa del Carmen, Live Aqua San Miguel de Allende, Fairfield Los Cabos, FI Puerto Vallarta, One Acapulco, FI Oaxaca, AC Veracruz y FI/One Cuernavaca. Ciudad de México incluye hoteles en el área metropolitana y Toluca. La Frontera Norte incluye hoteles en: Monclova, Ciudad Juárez, Chihuahua, Hermosillo, Mexicali, Nuevo Laredo, Saltillo, Tijuana, y Nogales. Bajo incluye hoteles en: Aguascalientes, Querétaro, León, y San Luis Potosí. La zona Sur incluye hoteles en: Veracruz (excluyendo AC), Puebla, Ciudad del Carmen y Villahermosa. El área de Pacífico / Oeste incluye hoteles en: Culiacán, Durango, Ciudad Obregón, Morelia, Los Mochis, Tepic y Torreón.

# Sólidas Tendencias del Sector Turístico en México

La tendencia positiva de viajeros a México está favorecida por la propuesta de valor que nuestro país ofrece a turistas internacionales y nacionales

El sector de viajes y turismo de México espera que en 2024 captará **31.1 mil millones USD** por visitantes internacionales de acuerdo con expectativas.

Durante enero - diciembre de 2023, llegaron a México **86.1 millones de turistas a cuartos de hotel**, los turistas nacionales representan **73.6%** del total.

Acumulado de enero - diciembre 2023 la **ocupación hotelera** fue de **59.6%** lo que representa **+2.8%** que el mismo periodo de 2022.

En el 2023, la **ocupación en los destinos de ciudad** registró **53.7%**, con un incremento **+5%** más que 2022.

Acumulado enero - diciembre 2023, el número de **cuartos disponibles promedio** es **0.4% menor** respecto al año pasado.

## Factores detrás de la tendencia positiva de viajeros a México



# Financieros Históricos de FibraHotel



FibraHotel	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Habitaciones en operación	5,547	7,660	8,507	10,422	11,273	12,300	12,560	12,558	12,558	12,558	12,558
Sin depreciación PP&E (@costo)	5,109	7,782	10,343	12,160	13,163	17,715	18,260	18,630	19,231	20,059	20,399
% Crecimiento y-o-y		52%	33%	18%	8%	35%	3%	2%	3%	4%	2%
Ocupación (comparable 46h)	63.1%	63.6%	65.5%	68.9%	68.8%	67.2%	63.6%	28.6%	48.1%	60.0%	63.0%
Crecimiento RevPAR (comparable 46h)	\$559	\$585	\$626	\$702	\$750	\$760	\$720	\$298	\$483	\$688	\$768
% Crecimiento y-o-y		5%	7%	12%	7%	1%	(5%)	(59%)	62%	42%	12%
Ingresos (Ps. mm)	\$1,032	\$1,531	\$2,008	\$2,635	\$3,436	\$4,107	\$4,372	\$1,942	\$3,109	\$4,696	\$5,224
EBITDA (Ps. mm)	\$260	\$371	\$498	\$656	\$902	\$1,155	\$1,156	(\$17)	\$638	\$1,344	\$1,420
% Crecimiento y-o-y		43%	34%	32%	37%	28%	0%	(102%)	3,757%	111%	6%
Margen EBITDA	25.2%	24.3%	24.8%	24.9%	26.2%	28.1%	26.5%	(0.9%)	20.5%	28.6%	27.2%
EBITDA por habitación (Ps. 000's)	\$46.8	\$48.5	\$58.6	\$63.0	\$80.0	\$93.9	\$92.1	(\$1.4)	\$50.8	\$107.0	\$113.1
AFFO (Ps. mm)	\$337	\$424	\$429	\$494	\$669	\$935	\$638	(\$430)	\$87	\$672	\$733
<b>AFFO / CBFÍ (Ps.)</b>	<b>\$0.76</b>	<b>\$0.86</b>	<b>\$0.87</b>	<b>\$1.00</b>	<b>\$1.05</b>	<b>\$1.06</b>	<b>\$0.81</b>	<b>(\$0.55)</b>	<b>\$0.11</b>	<b>\$0.86</b>	<b>\$0.93</b>
% Crecimiento y-o-y		13%	1%	15%	5%	0%	(23%)	(168%)	(120%)	669%	9%
FIHO12 Cotización media ponderada	\$22.64	\$22.31	\$18.18	\$14.50	\$13.88	\$11.18	\$9.44	\$5.83	\$5.83	\$7.42	\$10.78
% Crecimiento y-o-y		(1%)	(18%)	(20%)	(4%)	(19%)	(16%)	(38%)	0%	27%	45%
Rentabilidad total	11.9%	14.0%	(27.9%)	(4.2%)	(9.5%)	(7.0%)	(2.4%)	(51.8%)	35.0%	58.9%	12.4%
Tasa de Interés (TIIE fin de periodo)	3.80%	3.32%	3.56%	6.11%	7.63%	8.25%	7.25%	4.48%	5.23%	10.76%	11.46%
Crecimiento del PIB en México	1.4%	2.8%	3.3%	2.9%	2.1%	2.1%	(0.1%)	(8.5%)	5.0%	3.0%	3.2%