

FibraHotel (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2025.

Ciudad de México, al 16 de julio de 2025 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre del 2025. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información seleccionada del segundo trimestre de 2025

- FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2025 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 Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,637** la tasa de ocupación fue de **60.7%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$994** representando un incremento de **3.1%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre del 2024.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,517**, una tasa de ocupación de **82.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,573**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$63 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,370 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$435 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$319 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$231 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$153 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$118 millones** equivalente a **15.00 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de junio de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$514 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,202 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,689 millones**.
- Al 30 de junio de 2025, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,632 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel tiene 3 hoteles en arrendamiento, para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estos hoteles. Tampoco se consideran los indicadores del hotel Gamma Guadalajara durante 2024 ya que se vendió en abril de ese año.

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 789,194,295 CBFs en circulación con derechos económicos.

“Durante el segundo trimestre de 2025, el entorno para la industria hotelera continúa siendo complejo, con una demanda limitada en destinos como Cancún y en mercados vinculados al sector energético, lo que ha afectado la recuperación de ocupación y tarifas. A pesar de este contexto, nuestro portafolio registró un crecimiento de 5% en tarifa promedio y de 3% en tarifa efectiva respecto al mismo periodo del año anterior. La ocupación presentó una contracción de 140 puntos base, reflejando la presión en ciertos mercados clave. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una mayor ocupación respecto al año anterior, aunque la debilidad en la demanda internacional presionó la tarifa efectiva en dólares, que disminuyó 2%. Como resultado, la renta del hotel fue de Ps. \$63 millones, 9% por debajo del mismo trimestre de 2024. Durante el trimestre, los ingresos fueron de Ps. \$1,370 millones y el EBITDA fue Ps. \$319 millones, con un margen de 23.3%. Mantenemos una posición financiera sólida, con un LTV de 23.8%. La distribución correspondiente al segundo trimestre de 2025 será de Ps. \$0.15 por CBF. Finalmente, durante el trimestre obtuvimos la validación oficial de los objetivos de Alance 1, 2 y 3, alineados a la iniciativa de los Science Based Targets con el objetivo de reducir nuestras emisiones de gases efecto invernadero al 2030.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2025



Información adicional:

Ratificación de la calificación crediticia de Fitch Ratings

El 22 de mayo de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” en ‘AA-(mex)’ con perspectiva estable.

Ratificación de la calificación crediticia de HR Ratings

El 19 de junio de 2025, HR Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” en ‘AA+’ con perspectiva estable.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 30 de junio de 2025 y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

FibraHotel informa con relación al comunicado emitido por el Departamento del Tesoro de EE.UU. el 25 de junio de 2025

El 25 y 26 de junio de 2025, autoridades financieras de EE.UU. y México emitieron comunicados relacionados con CIBanco, fiduciario de FibraHotel desde octubre de 2020. Ante las decisiones de las autoridades financieras mencionadas y la revisión a la baja de la calificación de CIBanco, FibraHotel inició un análisis con asesores especializados para evaluar las posibles implicaciones y tomar, en su caso, las medidas necesarias para proteger su operación.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2025

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
Sub Total			6,038			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2025 (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	Click Efficiency	Tapestry Collection	Servicio Completo
Sub Total			2,729			
<i>Hoteles en Arrendamiento</i>						
83 InHouse Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
84 InHouse León	Guanajuato	Bajío	159	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
85 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Sub Total			801			
Total de Habitaciones al 30 de junio de 2025			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)

	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T2 2025 UDM
Ingresos totales	1,302,424	1,454,053	1,352,206	1,370,088	5,478,770
Ingresos - Hoteles administrados	1,238,202	1,366,004	1,217,264	1,287,962	5,109,432
% de los ingresos totales	95.1%	93.9%	90.0%	94.0%	93.3%
Contribución hotelera	401,813	500,850	464,032	435,049	1,801,745
Margen	30.9%	34.4%	34.3%	31.8%	32.9%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	334,094	412,801	329,062	352,923	1,428,880
Margen	27.0%	30.2%	27.0%	27.4%	28.0%
Net Operating Income ("NOI")	376,636	475,629	438,467	407,950	1,698,682
Margen	28.9%	32.7%	32.4%	29.8%	31.0%
EBITDA Ajustado	303,124	396,868	350,916	319,198	1,370,106
Margen	23.3%	27.3%	26.0%	23.3%	25.0%
Utilidad neta integral consolidada	23,409	129,547	125,118	136,504	414,578
Margen	1.8%	8.9%	9.3%	10.0%	7.6%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	214,184	302,824	268,531	231,311	1,016,850
FFO / CBFI con derechos económicos	0.2721	0.3847	0.3403	0.2931	1.2885
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	142,837	221,597	185,796	152,909	703,139
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.1814	0.2815	0.2354	0.1938	0.8910
Distribución	108,243	108,243	118,352	118,352	453,190
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1375	0.1375	0.1500	0.1500	0.5750
Deuda Financiera	4,218,967	4,288,285	4,340,869	4,202,343	4,202,343
Deuda neta	3,675,179	3,657,836	3,746,358	3,688,684	3,688,684
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.6 x	2.7 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.2%	24.4%	24.6%	23.8%	23.8%

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

Resultados del segundo trimestre de 2025

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,370 millones:

- Ps. \$1,045 millones de ingresos por renta de habitaciones (76.3% de los ingresos).
- Ps. \$231 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.8% de los ingresos).
- Ps. \$82 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$63 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 6.0% de los ingresos.
- Ps. \$13 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre de 2024 los ingresos totales incrementaron 0.5%.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$935 millones:

- Ps. \$523 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (55.9% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$252 millones de gastos de habitaciones (27.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$160 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.2% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$435 millones, representando 31.8% de los ingresos totales. En total, Ps. \$353 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$82 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$255 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. \$45 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$36 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$27 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$5 millones (sin impacto en el flujo);
- (vi) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$2.4 millones (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$180 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2025, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$3.6 millones e ingresos no operativos por Ps. \$0.8 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$177 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,689 millones y una deuda total de Ps. \$4,202 millones.

Durante el segundo trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$97 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$38 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T2 2024	T2 2025	Var.
Ingreso por Interés	11,892	8,085	(32.0%)
Gasto por Interés	(106,729)	(96,761)	9.3%
Cargos Bancarios	(2,024)	(2,699)	33.3%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(60,303)	53,688	(189.0%)
Total	(157,164)	(37,687)	(76.0%)

Al 30 de junio de 2025: (i) la deuda de USD \$18 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$333 millones (tipo de cambio de \$18.85 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$380 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.40 por USD) y (ii) la deuda de USD \$18 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$338 millones (tipo de cambio de \$18.85 por USD) contra USD \$18 millones con valor contable de Ps. \$373 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.40 por USD). La apreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una ganancia contable de Ps. \$57 millones (Ps. \$29 millones para la deuda Banorte y Ps. \$28 millones para la deuda Scotiabank).

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2025, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de (Ps. \$0.3 millones). La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$137 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2025, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$137 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$231 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2024	T2 2025	Variación
Ingresos Totales	1,363,923	1,370,088	0.5%
Costos y Gastos Generales	912,510	935,039	
Contribución Hotelera	451,413	435,049	(3.6%)
Comisión de Asesoría	44,044	45,451	
Gastos Inmobiliarios	23,718	27,099	
Gastos administrativos de FibraHotel	48,620	35,950	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,846	4,930	
EBITDA Ajustado	330,918	319,198	(3.5%)
Depreciación	128,873	135,837	
Gastos extraordinarios, neto	8,655	3,552	
Ingresos no operativos	67,142	843	
Utilidad de Operación Ajustada	260,533	177,475	(31.9%)
Resultado integral de financiamiento	(157,164)	(37,687)	
Impuestos	1,824	3,000	
Participación No Controladora	97	(283)	
Resultado Integral Consolidado	101,643	136,504	34.3%
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación**	128,873	140,011	
Amortización de costos	8,655	3,552	
Deterioro en el valor del activo	-	-	
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(41,849)	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	60,316	(53,685)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,846	4,930	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	260,483	231,311	(11.2%)

*Partida sin impacto en flujo de efectivo

**Se realizó un ajuste por Ps. \$996 en la depreciación de inmuebles que se tienen registrados en Inversión en Negocios Conjuntos

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. \$153 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2024	T2 2025	Variación
AMEFIBRA FFO	260,483	231,311	(11.2%)
(-) Reserva de CAPEX	(70,182)	(78,233)	
(+) Otros Ajustes	(15,475)	(169)	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	174,827	152,909	(12.5%)

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2025:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$346 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$184 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$90 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$21 millones) de inversión en un edificio en un terreno en Perinorte, iii) (Ps. \$19 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$13 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle, v) (Ps. \$11 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey La Fe, vi) (Ps. \$2 millones) en CAPEX de inversión, desarrollo y remodelaciones en diversos hoteles.
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$40 millones), correspondiendo a una aportación de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
 - Intereses cobrados por Ps. \$8 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.1 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$243 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del primer trimestre del 2025 por (Ps. \$118 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$82 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$38 millones) de la línea de crédito BBVA 2015, (Ps. \$18 millones) de la línea de crédito Banorte 3, (Ps \$2.6 millones) de la línea de crédito de Scotiabank MXN, (USD \$923 mil) a un tipo de cambio de \$19.25 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$337 mil) a un tipo de cambio de \$19.25 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
 - El pago de intereses por (Ps. \$41 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.5 millones).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el segundo trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$36 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 30 de junio de 2025, FibraHotel ha invertido Ps. \$457 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc⁹.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2025	Al 30/06/2025
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	34,851	456,966
Live Aqua San Miguel de Allende**	410	94,346
Otros	1,000	7,831
Total Inversión en Negocios Conjuntos	36,261	559,143

*Considera un ajuste de inversión y Método de Participación

**Incluye el restaurante Prime Steak Club, el pasaje comercial y el jardín de eventos

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2025 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$514 millones. Al 31 de marzo de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$595 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,202 millones. Al 31 de marzo de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,341 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,689 millones. Al 31 de marzo de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,746 millones.
- Un costo de la deuda de 8.87%. Al 31 de marzo de 2025 el costo de la deuda era de 9.17%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2025	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	513,659	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	366,453	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	39,764	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	69,172	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	38,270	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	404,723	

⁹ Considerando el costo promedio de la deuda de FibraHotel y la inversión realizada en el proyecto The Ritz Carlton Cancún, Punta Nizuc, durante el segundo trimestre, estimamos que se pagaron (Ps. \$10 millones) de intereses con impacto en el AFFO (no capitalizados).

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

<i>\$ millones</i>	T2 2025	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 2015	438.6	MXN	TIE 28d + 150bps	Oct-27
BBVA 2024	290.0	MXN	TIE 28d + 150bps	Feb-35
Banorte 3	171.7	MXN	TIE 91d + 200bps	Jun-28
Banorte 5*	333.4	USD	SOFR 91d + 250bps	Jun-28
Scotiabank USD**	338.3	USD	SOFR 91d + 175bps	Oct-28
Scotiabank MXN	140.4	MXN	TIE 28d + 160bps	Oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	Sep-29
Posición de deuda total	4,212.3			

* Equivalente en pesos a USD \$18 millones a un T.C de Ps. \$18.85
 ** Equivalente en pesos a USD \$18 millones a un T.C de Ps. \$18.85

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. \$171 millones de amortizaciones, que representa el 4.1% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2025	171.2	4.1%
2026	357.4	8.5%
2027	1,220.1	29.0%
2028	1,383.1	32.8%
2029	861.3	20.4%
2030 en adelante	219.2	5.2%
Total	4,212.3	100.0%

Al 30 de junio de 2025:

- El 59% de la deuda es fija (FIHO19) y el 41% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 84% de la deuda está denominada en Pesos y el 16% está denominada en dólares.
- El 18% de la deuda está vinculada con indicadores sostenibles.

Calificaciones Crediticias

El 22 de mayo de 2025 Fitch Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” a ‘AA-(mex)’ con perspectiva estable.

El 19 de junio de 2025 HR Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” a ‘AA+’ con perspectiva estable.

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel consiste en reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Para el segundo trimestre, se reservaron Ps. \$78 millones de CAPEX de mantenimiento.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

Al 30 de junio de 2025 y a la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el segundo trimestre de 2025

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 15 de julio de 2025 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 15.00 centavos (Ps. \$0.1500) por CBFI, representando un total aproximado de Ps. \$118 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2025. La distribución será pagada el 4 de agosto de 2025. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

Concepto	Monto	
	por CBFI <i>Ps. \$</i>	Total <i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1500	118.4
Total	0.1500	118.4

Gobierno Corporativo

El 15 de julio 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 segundo trimestre de 2025 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 9 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

Regulación aplicable a las FIBRAS

Conforme a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores conocidas como la Circular Única de Emisoras (“**CUE**”), será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAS. Las reglas aprobadas por la asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAS, que deberán calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

El 23 de abril de 2021 la asamblea de tenedores de FibraHotel estableció el límite máximo de apalancamiento de FibraHotel a 40% y el límite al índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel de más de 1.0x

1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2025 con un endeudamiento de Ps. \$4,202 millones y con un total de activos de Ps. \$17,628 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 23.8%.

2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Los recursos disponibles corresponden a:

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

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 30 de junio de 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.47x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$707 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$327 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$405 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$20 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,018 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$1,110 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de junio de 2025, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 8.2%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de junio de 2025, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 658.9%.

Gestión de temas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG)

En FibraHotel nos comprometemos a ser una empresa sostenible y a seguir evolucionando en las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), atendiendo, al mismo tiempo, el impacto de nuestro negocio.

Durante el trimestre publicamos nuestro [Informe Anual Integrado 2024](#), en el que detallamos nuestras prácticas y avances en materia económica, ambiental, social y de gobernanza (ASG), reflejo de nuestro compromiso con la mejora continua como empresa y partícipe del sector. Asimismo, el informe presenta el progreso alcanzado en cada uno de los ejes establecidos en nuestra Estrategia de Sostenibilidad, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El seguimiento y cumplimiento de estos objetivos es fundamental para la consolidación de nuestra estrategia de negocio.

Así mismo, y partiendo de la importancia de la transparencia corporativa, se publicó el Inventario de [Emisiones de GEI 2024](#), el cual detalla las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la actividad de FibraHotel durante 2024, especificando sus fuentes y la metodología de cálculo. También, se concluyó la participación de este año en el cuestionario de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) el cual tiene como objetivo evaluar la situación actual del portafolio, el progreso en los temas ASG y el desempeño ambiental, continuando con el compromiso que tenemos hacia el liderazgo y mejora continua en los asuntos relacionados con el desempeño sostenible de nuestro portafolio.

Desde 2022, FibraHotel forma parte de la iniciativa Science Based Targets (SBTi), con el objetivo de contribuir a la meta global de limitar el calentamiento del planeta a 1.5 °C. En este trimestre, reafirmamos nuestro compromiso con la acción climática al obtener la validación oficial de la SBTi para nuestras metas de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

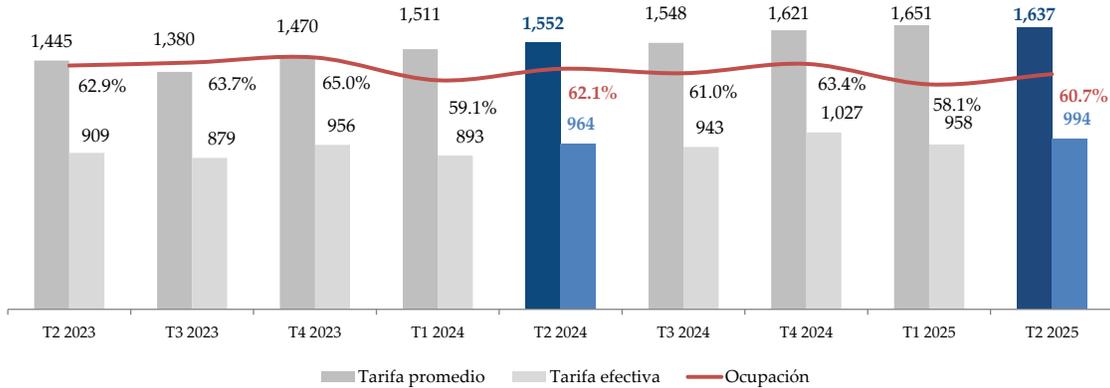
Esta aprobación respalda el esfuerzo de FibraHotel por incorporar criterios científicos y ambiciosos en la Estrategia de Sostenibilidad. En concreto, desde FibraHotel nos hemos comprometido a reducir en un 42% las emisiones absolutas de Alcance 1 y 2 para el año 2030, tomando como referencia el año base 2022. De igual forma, se ha propuesto una reducción del 42% en las emisiones absolutas de Alcance 3 en el mismo periodo.

Como parte de nuestras acciones de inversión social, el equipo de FibraHotel participo en la carrera deportiva de la institución “Aquí Nadie Se Rinde. I.A.P.” con el objetivo de apoyar a niñas, niños y adolescentes con cáncer, contribuyendo a que reciban tratamientos médicos oportunos, apoyo emocional y acompañamiento integral. Esta fundación ha beneficiado a más de 1,000 familias, brindándoles, orientación y recursos para enfrentar el proceso oncológico.

Para más información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a la sección de sostenibilidad y gobierno corporativo en nuestra página de internet: www.fibrahotel.com

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del segundo trimestre del año 2023 al segundo trimestre de 2025 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹⁰ (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

Durante el segundo trimestre de 2025 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 82.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,517
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$4,573

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) durante el segundo trimestre de 2025:

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T2 2024	T1 2025	T2 2025		T2 UDM 2024	T2 UDM 2025
Ocupación	62.1%	58.1%	60.7%	Ocupación	62.5%	60.8%
Tarifa Promedio	1,552	1,651	1,637	Tarifa Promedio	1,477	1,613
Tarifa Efectiva	964	958	994	Tarifa Efectiva	923	981

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el segundo trimestre de 2025 y el segundo trimestre de 2024 es de 3.1%.

¹⁰ 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 segundo trimestre de los años 2024 y 2025:

Segmento	Portafolio Administrado						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2024			2 ^{do} trimestre 2025			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	63.9%	\$ 1,165	\$ 744	61.8%	\$ 1,207	\$ 746	(214 pb)	3.7%	0.2%
Servicio Selecto	64.1%	\$ 1,391	\$ 892	61.9%	\$ 1,462	\$ 905	(221 pb)	5.1%	1.5%
Servicio Completo	55.8%	\$ 2,416	\$ 1,347	57.0%	\$ 2,533	\$ 1,444	126 pb	4.8%	7.2%
Total	62.1%	\$ 1,552	\$ 964	60.7%	\$ 1,637	\$ 994	(137 pb)	5.4%	3.1%

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹¹ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el segundo trimestre de los años 2024 y 2025:

Región	Portafolio Administrado						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2024			2 ^{do} trimestre 2025			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	55.5%	\$ 2,172	\$ 1,206	59.7%	\$ 2,133	\$ 1,273	417 pb	(1.8%)	5.6%
Noreste	64.1%	\$ 1,701	\$ 1,091	64.5%	\$ 1,863	\$ 1,203	41 pb	9.6%	10.3%
Noroeste	62.8%	\$ 1,428	\$ 897	58.2%	\$ 1,447	\$ 843	(456 pb)	1.3%	(6.0%)
Oeste	71.9%	\$ 1,449	\$ 1,041	69.5%	\$ 1,587	\$ 1,103	(236 pb)	9.5%	6.0%
Sur	60.3%	\$ 1,229	\$ 741	57.8%	\$ 1,271	\$ 734	(254 pb)	3.4%	(0.9%)
CDMX	62.7%	\$ 1,515	\$ 950	60.4%	\$ 1,639	\$ 989	(233 pb)	8.2%	4.1%
Total	62.1%	\$ 1,552	\$ 964	60.7%	\$ 1,637	\$ 994	(137 pb)	5.4%	3.1%

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

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el segundo trimestre de los años 2024 y 2025:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	2 ^{do} trimestre 2024			2 ^{do} trimestre 2025			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
	72.8%	\$ 5,653	\$ 4,115	82.9%	\$ 5,517	\$ 4,573	1009 pb	(2.4%)	11.1%

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

¹¹ Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de junio de 2025 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 2025	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,037,060	602,162	58.1%	\$ 994	\$ 1,651	\$ 958
Trimestre 2	1,051,238	638,375	60.7%	\$ 1,045	\$ 1,637	\$ 994
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
Total	2,088,298	1,240,537	59.4%	\$ 2,039	\$ 1,643	\$ 976

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2025.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2024	30/06/2025
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	630,449	513,659
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	228,365	261,958
Pagos anticipados	26,396	95,232
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,414	17,332
Total del activo circulante	908,623	888,181
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,924,948	11,816,225
Propiedades de Inversión*	4,136,212	4,158,190
Propiedades en desarrollo	140,324	183,714
Inversión en Negocios Conjuntos	446,187	559,143
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,558	5,560
Impuestos a la utilidad diferidos	15,786	17,964
Total del activo no circulante	16,669,015	16,740,797
Total del Activo	17,577,638	17,628,978

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	343,262	349,889
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	480,391	566,306
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,485	45,451
Impuestos por pagar	82,664	88,387
Otros	67,845	65,511
Total del pasivo circulante	1,018,647	1,115,545
Beneficio a los empleados	26,327	28,749
Deuda bancaria a largo plazo	1,456,109	1,362,373
Deuda bursatil a largo plazo	2,488,914	2,490,081
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,299,681	10,072,788
Resultados acumulados	2,287,960	2,559,442
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,587,642	12,632,230
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,577,638	17,628,978

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2025, comparado con el segundo trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T2 2024</u>	<u>T2 2025</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,015,429	1,044,776
Alimentos y bebidas	246,237	230,706
Arrendamiento	86,420	82,102
Otros ingresos	15,838	12,504
Ingresos totales	1,363,923	1,370,088
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	240,425	252,014
Costos y gastos de alimentos y bebidas	167,291	160,377
Costos y gastos administrativos	504,794	522,648
Total costos y gastos generales	912,510	935,039
Contribución hotelera	451,413	435,049
Gastos inmobiliarios	23,718	27,099
Comisión de Asesoría	44,044	45,451
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,846	4,930
Gastos administrativos de FibraHotel	48,620	35,950
Beneficio a los empleados*	1,267	2,421
Depreciación	128,873	139,014
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	202,045	180,184
Gastos extraordinarios, neto	8,655	3,552
Utilidad de operación ajustada	193,391	176,632
Ingresos no operativos	67,142	843
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(157,164)	(37,687)
Utilidad antes de impuestos	103,370	139,787
Impuestos	1,824	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	97	(283)
Utilidad neta integral consolidada	101,643	136,504

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2025, comparado con el segundo trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2025

(Miles de pesos)

	T2 2024	T2 2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	101,643	136,504
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	1,824	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(41,849)	(75)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	128,873	139,014
Resultado Integral de Financiamiento	166,517	33,637
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,846	4,930
Beneficio a los empleados*	1,127	1,544
Participación No Controladora	(97)	283
Total	360,883	318,837
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	65,605	43,254
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(990)	(974)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(2,265)	2,538
Pagos anticipados	6,795	(20,814)
Otros activos	(10)	(2)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(4,552)	12,598
Cuentas por pagar a partes relacionadas	323	500
Impuestos por pagar	(935)	(9,465)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	424,854	346,473
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(3,528)	(20,910)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(55,693)	(112,875)
Propiedades de Inversión	(7,056)	(19,020)
Venta de activos	135,429	82
Intereses cobrados	11,892	8,085
Inversión en asociadas	(62,980)	(39,859)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	18,064	(184,498)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(108,243)	(118,379)
Prestamos Obtenidos	150,000	-
Prestamos Pagados	(254,598)	(81,984)
Intereses pagados y gastos financieros	(50,807)	(40,960)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,377)	(1,504)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(265,025)	(242,827)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	177,893	(80,852)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	566,172	594,511
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	744,065	513,659

*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:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	T1 2025	T2 2025
Ingresos Totales	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	5,224,437	5,406,815	1,352,206	1,370,088
Costos y Gastos Generales	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670	888,173	924,592
Contribución Hotelera	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	1,797,144	464,032	435,049
Comisión de Asesoría	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	44,952	45,451
Gastos Inmobiliarios	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	25,565	27,099
Gastos administrativos de FibraHotel	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	36,793	35,950
Plan de Compensación de Empleados con CBFs*	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	4,930
EBITDA Ajustado	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	1,370,033	350,916	319,198
Depreciación	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	137,981	139,014
Gastos extraordinarios, neto	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552
Ingresos no operativos	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	6,563	843
Utilidad de Operación Ajustada	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	827,319	217,306	177,475
Resultado integral de financiamiento	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(89,373)	(37,687)
Impuestos	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255	3,000	3,000
Resultado Integral Consolidado	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	387,091	125,118	136,504
Impacto Valor Razonable de propiedades	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146	-	-	-
Depreciación	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886	536,473	138,978	140,011
Amortización de costos	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552
Deterioro en el valor del activo	-	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	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(95,658)	130,732	(2,686)	(53,685)
Fluctuación de instrumentos derivados	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFs	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	4,930
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	1,036,406	268,531	231,311
Reserva de CAPEX	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(76,675)	(78,233)
Ajustes no operativos	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,060)	(169)
Adjusted Funds From Operations	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	703,483	185,796	152,909
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	4,878	57,237

Invitación a la llamada de resultados del segundo trimestre de 2025

2T25



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025

Ciudad de México, el 23 de junio 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 segundo trimestre de 2025.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T25 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 julio 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 17 de julio de 2025 1:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	823 8080 3527
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_FOYrf2bSgSWMUEzaHmtzA
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/j/zoomconferencia

Para mayor información, comuníquese con:

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



<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