

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

Ciudad de México, al 15 de octubre de 2025 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2025

- FibraHotel cerró el tercer 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. \$1,598** la tasa de ocupación fue de **60.0%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$958** representando un incremento de **1.6%** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre del 2024.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,375**, una tasa de ocupación de **61.5%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,303**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$28 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,270 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$364 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$250 millones**.
- El flujo de operación (“AMEFIBRA FFO”) ⁴ del trimestre fue de **Ps. \$161 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) ⁵ del trimestre fue de **Ps. \$90 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$118 millones** equivalente a **15.00 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de septiembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$621 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,508 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,887 millones**.
- Al 30 de septiembre de 2025, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,550 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel cuenta con tres hoteles en arrendamiento; para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estas propiedades. Asimismo, el hotel Gamma Tijuana suspendió operaciones en agosto de 2025 como parte del proceso de transición de marca y operador, por lo cual, no se considera dentro del alcance de este reporte. La propiedad permanece temporalmente cerrada durante esta fase, con reapertura programada para inicios de 2026 bajo Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto.

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 tercer trimestre de 2025 observamos un mercado complicado con menor demanda hotelera en general. Los resultados de FibraHotel del trimestre fueron débiles y menor a lo estimado. El portafolio registró un aumento de 1.6% en la tarifa efectiva comparado con el mismo periodo del año anterior, resultado de un incremento de 3.2% en la tarifa promedio y una caída de 100 puntos básicos de ocupación. El hotel Fiesta Americana Cancún tuvo una ocupación de 61.5% que fue el resultado de menor afluencia de visitantes a Cancún y la estacionalidad del tercer trimestre. La presión de la tarifa en dólares y el incremento en costos también impactaron el resultado del hotel que generó una renta de Ps. 28 millones. Los ingresos del trimestre fueron Ps. \$1,270 millones y el EBITDA fue Ps. \$250 millones. En general, la menor renta del FACC y el desapalancamiento operativo impactaron el margen de operación del portafolio. Estamos trabajando de manera cercana con nuestros socios operadores en la implementación de estrategias de eficiencia operativa y control de costos, con el objetivo de fortalecer la rentabilidad en los próximos periodos. La posición de balance se mantiene sólida con un nivel de apalancamiento (LTV) de 25.3%. Durante el trimestre cerramos un hotel en Tijuana para su remodelación completa y su apertura como Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto a principios de 2026. Finalmente, reafirmamos nuestro compromiso con la sostenibilidad al obtener una calificación de 88 puntos en GRESB y ser reconocidos como Líder de Sector de Hoteles entre las empresas listadas a nivel Global y Regional. La distribución correspondiente al tercer trimestre de 2025 será de Ps. \$0.15 por CBFi.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2025



(1) El Hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, previamente Gamma Tijuana se encuentra cerrada por proceso de reposicionamiento desde agosto 2025, con reapertura a inicios de 2026

Información adicional:

Disposición de la línea de crédito de BBVA 2024

En septiembre de 2025, se dispusieron Ps. \$132 millones de la línea de crédito simple de BBVA de hasta Ps. \$1,000 millones o USD \$30 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 150 puntos básicos.

Disposición de líneas de crédito revolvente

En septiembre de 2025, se dispusieron; (i) Ps. \$70 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA con tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 150 puntos básicos; y (ii) Ps. \$200 millones de la línea de crédito revolvente de Ve por Más con tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

Reposicionamiento de hotel Tijuana a Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto

En agosto de 2025, el hotel Gamma Tijuana cerró temporalmente para llevar a cabo una remodelación y reposicionamiento del hotel. El hotel reabrirá con la marca Hilton Garden Inn a principios de 2026.

FibraHotel informa sobre la situación Fiduciaria por subrogación a Multiva y la continuidad operativa del Fideicomiso F/1596 en base a los comunicados de CIBanco, Multiva y la SHCP el 19 de agosto de 2025

El 19 de agosto de 2025, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (“Banco Multiva”) anunció un acuerdo para adquirir el negocio fiduciario de CIBanco, mismo que se ejecutaría mediante la escisión de dicho negocio y su posterior fusión con Banco Multiva. Como resultado de dicha operación, Banco Multiva, como causahabiente, asumiría la posición de fiduciario en los contratos de fideicomiso que integraban la cartera fiduciaria de CIBanco, incluyendo el Fideicomiso Emisor de FibraHotel.

A la fecha del presente informe, y con base en la información disponible, no se han identificado interrupciones materiales en la operación ordinaria de FibraHotel derivadas de las órdenes de FinCEN y de la escisión y fusión del negocio fiduciario de CIBanco con Banco Multiva. De manera preventiva, y conforme al Fideicomiso Emisor y a la legislación aplicable, FibraHotel, con apoyo de sus asesores externos, se encuentra diseñado una estrategia para, en su caso, implementar la sustitución del fiduciario sin afectar el patrimonio ni las operaciones de FibraHotel, sujeta a las autorizaciones corporativas, contractuales y regulatorias correspondientes.

CBFIs a la fecha del reporte

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

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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	Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto* (1)	BCN	Noroeste	140	Pendiente	Hilton Garden Inn	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

*Cerrado temporalmente por el proceso de cambio de marca del hotel a Hilton Garden Inn.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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 septiembre 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)

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T3 2025 UDM
Ingresos totales	1,454,053	1,352,206	1,370,088	1,270,075	5,446,421
Ingresos - Hoteles administrados	1,366,004	1,217,264	1,287,962	1,221,264	5,092,494
% de los ingresos totales	93.9%	90.0%	94.0%	96.2%	93.5%
Contribución hotelera	500,850	464,032	435,049	363,732	1,763,664
Margen	34.4%	34.3%	31.8%	28.6%	32.4%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	412,801	329,062	352,923	314,921	1,409,708
Margen	30.2%	27.0%	27.4%	25.8%	27.7%
Net Operating Income ("NOI")	475,629	438,467	407,950	337,431	1,659,477
Margen	32.7%	32.4%	29.8%	26.6%	30.5%
EBITDA Ajustado	396,868	350,916	319,198	250,150	1,317,133
Margen	27.3%	26.0%	23.3%	19.7%	24.2%
Utilidad neta integral consolidada	129,547	125,118	136,504	31,460	422,629
Margen	8.9%	9.3%	10.0%	2.5%	7.8%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	302,824	268,531	231,311	161,469	964,135
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3847	0.3403	0.2931	0.2046	1.2217
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	221,597	185,796	152,909	89,946	650,249
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2815	0.2354	0.1938	0.1140	0.8239
Distribución	108,243	118,379	118,379	118,379	463,381
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1375	0.1500	0.1500	0.1500	0.5875
Deuda Financiera	4,288,285	4,340,869	4,202,343	4,508,032	4,508,032
Deuda neta	3,657,836	3,746,358	3,688,684	3,887,078	3,887,078
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.6 x	2.7 x	2.7 x	3.0 x	3.0 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.4%	24.6%	23.8%	25.3%	25.3%

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

Resultados del tercer trimestre de 2025

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,270 millones:

- Ps. \$999 millones de ingresos por renta de habitaciones (78.7% de los ingresos).
- Ps. \$211 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos).
- Ps. \$49 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$28 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 3.8% de los ingresos.
- Ps. \$11 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre de 2024 los ingresos totales disminuyeron (2.5%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$906 millones:

- Ps. \$503 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (55.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$249 millones de gastos de habitaciones (27.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$154 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.0% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$364 millones, representando 28.6% de los ingresos totales. En total, Ps. \$315 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$49 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$254 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$140 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$46 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$36 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$26 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. \$1 millón (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$110 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2025, FibraHotel tuvo gastos no operativos por (Ps. \$0.03) millones e ingresos no operativos por Ps. \$0.5 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$110 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,887 millones y una deuda total de Ps. \$4,508 millones (la deuda directamente relacionada con la inversión en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc fue de Ps. \$497 millones)

Durante el tercer trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$97 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$76 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	T3 2024	T3 2025	Var.
Ingreso por Interés	9,952	7,098	(28.7%)
Gasto por Interés	(102,864)	(96,942)	5.8%
Cargos Bancarios	(2,044)	(2,450)	19.9%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(47,713)	16,209	(134.0%)
Total	(142,670)	(76,084)	(46.7%)

Al 30 de septiembre de 2025: (i) la deuda de USD \$17 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$308 millones (tipo de cambio de \$18.35 por USD) contra USD \$18 millones con valor contable de Ps. \$333 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.85 por USD) y (ii) la deuda de USD \$18 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$325 millones (tipo de cambio de \$18.35 por USD) contra USD \$18 millones con valor contable de Ps. \$338 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.85 por USD). La apreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una ganancia contable de Ps. \$18 millones (Ps. \$9 millones para la deuda Banorte y Ps. \$9 millones para la deuda Scotiabank).

Utilidad neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2025, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$0.2 millones. La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$31 millones.

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2025, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$31 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$161 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2024	T3 2025	Variación
Ingresos Totales	1,302,424	1,270,075	(2.5%)
Costos y Gastos Generales	900,610	906,343	
Contribución Hotelera	401,813	363,732	(9.5%)
Comisión de Asesoría	44,201	45,717	
Gastos Inmobiliarios	25,177	26,301	
Gastos administrativos de FibraHotel	25,471	35,673	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,728	4,930	
EBITDA Ajustado	303,124	250,150	(17.5%)
Depreciación	138,740	140,318	
Gastos extraordinarios, neto	1,594	(27)	
Ingresos no operativos	2,372	492	
Utilidad de Operación Ajustada	165,162	110,352	(33.2%)
Resultado integral de financiamiento	(142,670)	(76,084)	
Impuestos	606	3,000	
Participación No Controladora	1,522	193	
Resultado Integral Consolidado	23,409	31,460	34.4%
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación**	138,740	141,316	
Amortización de costos	1,594	(27)	
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	47,713	(16,209)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,728	4,930	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	214,184	161,469	(24.6%)

*Partida sin impacto en flujo de efectivo

**Se realizó un ajuste por Ps. \$998 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. \$90 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2024</u>	<u>T3 2025</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	214,184	161,469	(24.6%)
(-) Reserva de CAPEX	(71,348)	(71,204)	
(+) Otros Ajustes	-	(318)	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	142,837	89,946	(37.0%)

Flujo de efectivo

Durante el tercer trimestre de 2025:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$306 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$251 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$71 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$64 millones) en remodelación en hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, iii) (Ps. \$30 millones) de inversión en un edificio en un terreno en Perinorte, iv) (Ps. \$27 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, v) (Ps. \$12 millones) en remodelación del hotel Real Inn Mexicali, vi) (Ps. \$14 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle y otros 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. \$7 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.5 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$53 millones, principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2025 por (Ps. \$118 millones).
 - La disposición de Ps. \$402 millones de pesos que se componen de la siguiente manera: (Ps. \$200 millones) de la línea de crédito revolvente de Ve por Más, (Ps. \$70 millones) de la línea de crédito revolvente de BBVA y (Ps. \$132 millones) de la línea de crédito BBVA 2024. La amortización de deuda por (Ps. \$79 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 \$18.35 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$224 mil) a un tipo de cambio de \$18.72 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
 - El pago de intereses por (Ps. \$151 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.2 millones).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el tercer trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$40 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 30 de septiembre de 2025, FibraHotel ha invertido Ps. \$502 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc⁹ (esta inversión representa el 11% de la deuda total de FibraHotel).

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2025	Al 30/09/2025
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	39,889	496,568
Live Aqua San Miguel de Allende**	41	94,867
Otros	-	7,831
Total Inversión en Negocios Conjuntos	39,930	599,266

*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 tercer trimestre de 2025 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$621 millones. Al 30 de junio de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$514 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,508 millones. Al 30 de junio de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,202 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,887 millones. Al 30 de junio de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,689 millones.
- Un costo de la deuda de 8.79%. Al 30 de junio de 2025 el costo de la deuda era de 8.87%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2025	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	620,954	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	173,870	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	20,197	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	68,289	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	358,598	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	532,468	

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 tercer trimestre, estimamos que se pagaron (Ps. \$11 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>	T3 2025	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 2015	401.1	MXN	TIIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2024	422.0	MXN	TIIIE 28d + 150bps	feb-35
Banorte 3	153.7	MXN	TIIIE 91d + 250bps	jun-28
Banorte 5*	307.6	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank USD**	325.3	USD	SOFR 91d + 175bps	oct-28
Scotiabank MXN	137.7	MXN	TIIIE 28d + 160bps	oct-28
Ve por Más Revolvente	200.0	MXN	TIIIE 28d+165bps	jul-27
BBVA Revolvente	70.0	MXN	TIIIE 28d+150bps	may-26
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,517.4			

* Equivalente en pesos a USD \$17 millones a un T.C de Ps. \$18.35
 ** Equivalente en pesos a USD \$18 millones a un T.C de Ps. \$18.35

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. \$91 millones de amortizaciones, que representa el 2.0% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2025	90.8	2.0%
2026	424.9	9.4%
2027	1,425.2	31.5%
2028	1,383.4	30.6%
2029	874.0	19.3%
2030 en adelante	319.0	7.1%
Total	4,517.4	100.0%

Al 30 de septiembre de 2025:

- El 55% de la deuda es fija (FIHO19) y el 45% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 86% de la deuda está denominada en Pesos y el 14% está denominada en dólares.
- El 20% 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 tercer trimestre, se reservaron Ps. \$71 millones de CAPEX de mantenimiento.



Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

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

Distribución para el tercer trimestre de 2025

FibráHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 14 de octubre de 2025 el Comité Técnico de FibráHotel 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 FibráHotel entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2025. La distribución será pagada el 3 de noviembre de 2025. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

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

Gobierno Corporativo

El 14 de octubre de 2025 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibráHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2025 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibráHotel 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 tercer trimestre de 2025 con un endeudamiento de Ps. \$4,508 millones y con un total de activos de Ps. \$17,797 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.3%.

2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Los recursos disponibles corresponden a:

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

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 30 de septiembre de 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.09x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$802 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$329 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$532 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$17 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$961 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$858 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 30 de septiembre de 2025, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 8.3%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 30 de septiembre 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.

Nos complace anunciar que, durante este trimestre, FibraHotel obtuvo una calificación global de 88 puntos en el cuestionario GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), el principal estándar internacional para evaluar el desempeño ASG (ambiental, social y de gobernanza) de portafolios y activos inmobiliarios. GRESB es reconocido por inversionistas institucionales, gestores de activos y empresas del sector como el referente más sólido y comparable a nivel mundial para medir la sostenibilidad en el sector inmobiliario. En esta edición, además de incrementar 6 puntos respecto a 2024 y obtener una distinción de 4 estrellas.

La compañía fue reconocida como Líder de Sector en tres categorías (i) Global Listado Publico, Regional – Américas, (ii) Regional Listado Publico – Américas, (iii) Líder del Sector Regional – Hoteles Américas. Estos reconocimientos refuerzan nuestra posición como una de las empresas más destacadas del sector hotelero listado en la región.

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

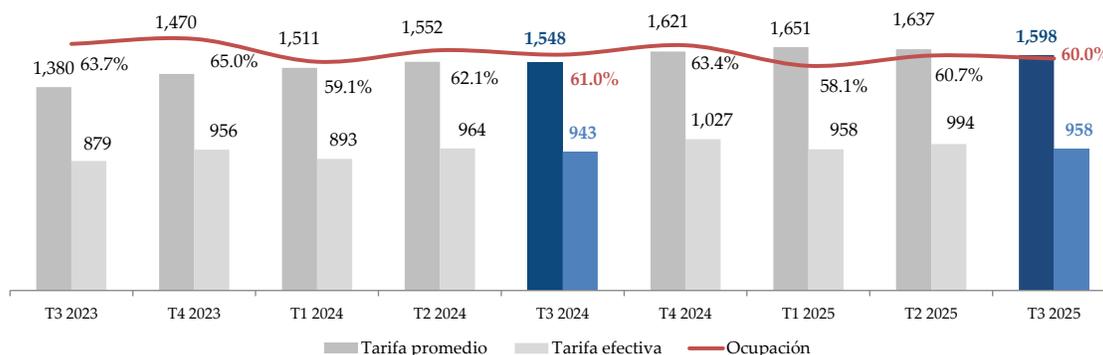
Finalmente, se publicó el [Informe Anual ASG de AMEFIBRA](#) (Asociación Mexicana de FIBRAS). Este informe muestra el compromiso de las FIBRAS que conforman la AMEFIBRA, siguiendo el manual de indicadores ASG actualizado a 2025. El informe sectorial, marca una vez más la pauta como líder para impulsar a los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas relacionadas con temas ASG y evaluar el avance a los objetivos planteados en los aspectos relevantes de sostenibilidad.

Destacamos nuestra participación a través de la [Comunicación de Progreso](#) como signatarios oficiales del Pacto Mundial de las Naciones Unidas comprometiéndonos a implementar los "Diez Principios" en nuestras estrategias y operaciones para lograr la sostenibilidad corporativa. FibraHotel opera en cumplimiento de sus responsabilidades con las personas y el mundo, centrándose en áreas como los derechos humanos, el trabajo, el medio ambiente y la lucha contra la corrupción.

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del tercer trimestre del año 2023 al tercer 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 tercer trimestre de 2025 el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 61.5%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,375
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,303

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T3 2024	T2 2025	T3 2025		T3 UDM 2024	T3 UDM 2025
Ocupación	61.0%	60.7%	60.0%	Ocupación	61.8%	60.5%
Tarifa Promedio	1,548	1,637	1,598	Tarifa Promedio	1,520	1,627
Tarifa Efectiva	943	994	958	Tarifa Efectiva	939	985

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el tercer trimestre de 2025 y el tercer trimestre de 2024 es de 1.5%.

¹⁰ A la fecha, FibraHotel cuenta con tres hoteles en arrendamiento; para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estas propiedades. Asimismo, Gamma Tijuana suspendió operaciones en agosto de 2025 como parte del proceso de transición de marca y operador. La propiedad permanece temporalmente cerrada durante esta fase, con reapertura programada para inicios de 2026 bajo Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto. Por lo tanto, Gamma Tijuana tampoco se considera dentro del alcance de estos indicadores.

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

Segmento	Portafolio Administrado								
	3 ^{er} trimestre 2024			3 ^{er} trimestre 2025			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	63.6%	\$ 1,152	\$ 733	60.2%	\$ 1,188	\$ 716	(338 pb)	3.1%	(2.3%)
Servicio Selecto	61.9%	\$ 1,414	\$ 876	61.3%	\$ 1,460	\$ 895	(63 pb)	3.3%	2.2%
Servicio Completo	56.1%	\$ 2,335	\$ 1,309	56.8%	\$ 2,359	\$ 1,340	74 pb	1.0%	2.4%
Total	61.0%	\$ 1,548	\$ 943	60.0%	\$ 1,598	\$ 958	(100 pb)	3.2%	1.6%

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 tercer trimestre de los años 2024 y 2025:

Región	Portafolio Administrado								
	3 ^{er} trimestre 2024			3 ^{er} trimestre 2025			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	54.9%	\$ 2,031	\$ 1,115	60.6%	\$ 1,908	\$ 1,157	573 pb	(6.1%)	3.7%
Noreste	64.6%	\$ 1,735	\$ 1,121	61.4%	\$ 1,821	\$ 1,117	(322 pb)	4.9%	(0.3%)
Noroeste	56.8%	\$ 1,396	\$ 793	54.5%	\$ 1,417	\$ 773	(230 pb)	1.6%	(2.6%)
Oeste	71.8%	\$ 1,456	\$ 1,045	72.6%	\$ 1,541	\$ 1,118	76 pb	5.8%	6.9%
Sur	58.9%	\$ 1,221	\$ 719	55.9%	\$ 1,287	\$ 720	(297 pb)	5.5%	0.1%
CDMX	64.3%	\$ 1,573	\$ 1,011	62.3%	\$ 1,643	\$ 1,023	(199 pb)	4.5%	1.2%
Total	61.0%	\$ 1,548	\$ 943	60.0%	\$ 1,598	\$ 958	(100 pb)	3.2%	1.6%

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 tercer trimestre de los años 2024 y 2025:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	3 ^{er} trimestre 2024			3 ^{er} trimestre 2025			Variación		
	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
FACC*	68.6%	\$ 5,561	\$ 3,816	61.5%	\$ 5,375	\$ 3,303	(716 pb)	(3.3%)	(13.4%)

* 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 septiembre 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%	Bajío	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	1,040,256	623,685	60.0%	\$ 999	\$ 1,598	\$ 958
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
Total	3,128,554	1,864,222	59.6%	\$ 3,038	\$ 1,630	\$ 971

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	<u>31/12/2024</u>	<u>30/09/2025</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	630,449	620,954
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	228,365	231,410
Pagos anticipados	26,396	67,307
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,414	16,711
Total del activo circulante	908,623	936,382
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,924,948	11,837,581
Propiedades de Inversión*	4,136,212	4,185,474
Propiedades en desarrollo	140,324	213,372
Inversión en Negocios Conjuntos	446,187	599,266
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,558	5,896
Impuestos a la utilidad diferidos	15,786	19,053
Total del activo no circulante	16,669,015	16,860,642
Total del Activo	17,577,638	17,797,024

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	343,262	426,941
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	480,391	579,602
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,485	45,717
Impuestos por pagar	82,664	9,409
Otros	67,845	74,314
Total del pasivo circulante	1,018,647	1,135,983
Beneficio a los empleados	26,327	29,709
Deuda bancaria a largo plazo	1,456,109	1,590,427
Deuda bursatil a largo plazo	2,488,914	2,490,664
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,299,681	9,954,409
Resultados acumulados	2,287,960	2,595,832
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,587,642	12,550,241
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,577,638	17,797,024

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025, comparado con el tercer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	T3 2024	T3 2025
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,003,217	999,294
Alimentos y bebidas	221,981	211,121
Arrendamiento	64,046	48,801
Otros ingresos	13,179	10,859
Ingresos totales	1,302,424	1,270,075
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	236,333	249,309
Costos y gastos de alimentos y bebidas	158,513	153,755
Costos y gastos administrativos	505,764	503,279
Total costos y gastos generales	900,610	906,343
Contribución hotelera	401,813	363,732
Gastos inmobiliarios	25,177	26,301
Comisión de Asesoría	44,201	45,717
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,728	4,930
Gastos administrativos de FibraHotel	25,471	35,673
Beneficio a los empleados*	1,111	961
Depreciación	138,740	140,318
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	164,383	109,832
Gastos extraordinarios, neto	1,594	(27)
Utilidad de operación ajustada	162,790	109,860
Ingresos no operativos	2,372	492
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(142,670)	(76,084)
Utilidad antes de impuestos	22,493	34,267
Impuestos	606	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	1,522	193
Utilidad neta integral consolidada	23,409	31,460

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025, comparado con el tercer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2025

(Miles de pesos)

	T3 2024	T3 2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	23,409	31,460
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	606	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(215)	(303)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	138,740	140,318
Resultado Integral de Financiamiento	146,534	74,033
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,728	4,930
Beneficio a los empleados*	1,111	961
Participación No Controladora	(1,522)	(193)
Total	311,391	254,205
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	53,988	29,571
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	285	977
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(5,314)	621
Pagos anticipados	20,418	27,926
Otros activos	(464)	(336)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	25,269	10,678
Cuentas por pagar a partes relacionadas	157	265
Impuestos por pagar	(4,106)	(18,052)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	401,624	305,855
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(2,651)	(29,657)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(110,171)	(161,863)
Propiedades de Inversión	(6,949)	(27,284)
Venta de activos	314	492
Intereses cobrados	9,952	7,098
Inversión en asociadas	(337)	(39,930)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(109,842)	(251,144)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(108,243)	(118,379)
Prestamos Obtenidos	50,000	452,000
Prestamos Pagados	(243,563)	(129,246)
Intereses pagados y gastos financieros	(188,859)	(150,536)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,395)	(1,255)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(492,060)	52,584
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(200,278)	107,295
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	744,065	513,659
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	543,787	620,954

*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 tercer 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	T3 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	1,270,075
Costos y Gastos Generales	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670	888,173	935,039	906,343
Contribución Hotelera	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	1,797,144	464,032	435,049	363,732
Comisión de Asesoría	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	44,952	45,451	45,717
Gastos Inmobiliarios	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	25,565	27,099	26,301
Gastos administrativos de FibraHotel	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	36,793	35,950	35,673
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	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	250,150
Depreciación	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	137,981	139,014	140,318
Gastos extraordinarios, neto	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552	(27)
Ingresos no operativos	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	6,563	843	492
Utilidad de Operación Ajustada	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	760,196	217,306	177,475	110,352
Resultado integral de financiamiento	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(89,373)	(37,687)	(76,084)
Impuestos	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255	3,000	3,000	3,000
Resultado Integral Consolidado	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	387,091	125,118	136,504	31,460
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	537,779	138,978	140,011	141,316
Amortización de costos	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552	(27)
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)	(16,209)
Fluctuación de instrumentos derivados	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	4,930	4,930
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	1,037,712	268,531	231,311	161,469
Reserva de CAPEX	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(76,675)	(78,233)	(71,204)
Ajustes no operativos	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,060)	(169)	(318)
Adjusted Funds From Operations	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	704,788	185,796	152,909	89,946
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	4,878	57,237	16,182

Invitación a la llamada de resultados del tercer trimestre de 2025

3T25



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

Ciudad de México, el 17 de septiembre 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 tercer trimestre de 2025.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 3T25 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 15 de octubre 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 16 de octubre de 2025 1:00 p.m. hora de Nueva York 11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	821 5109 9631
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_vgDFTARCOjy2EqWvxn6xkg
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/join/conference

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