

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

Ciudad de México, al 18 de febrero de 2026 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2025

- FibraHotel cerró el cuarto 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. \$1,711** la tasa de ocupación fue de **60.1%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$1,029** representando un incremento de **0.1%** contra la tarifa efectiva del cuarto trimestre del 2024.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$6,114** una tasa de ocupación de **68.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,211**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$59 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,376 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$424 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$321 millones**.
- El flujo de operación (“*AMEFIBRA FFO*”)⁴ del trimestre fue de **Ps. \$248 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“*AFFO*”)⁵ del trimestre fue de **Ps. \$170 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$118 millones** equivalente a **15.00 centavos** por CBF⁶.
- Al 31 de diciembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$552 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,509 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,956 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,193 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 el primer trimestre de 2026 bajo la marca Hilton Garden Inn. En consecuencia, los resultados excluyen 140 habitaciones en proceso de reposicionamiento.

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 CBFIs en circulación con derechos económicos.

"En el cuarto trimestre de 2025, el portafolio de FibraHotel se mantuvo prácticamente en línea con el año anterior, registrando una variación de 0.1% en tarifa efectiva, derivada de un incremento de 5.5% en la tarifa promedio y una disminución en la ocupación de 324 puntos base, reflejando un entorno de demanda más moderado. En el trimestre, La Ciudad de México y la región Oeste registraron incrementos en RevPAR de 8.4% y 6.4% respectivamente, impulsados por mayores tarifas promedio, mientras que los destinos turísticos continuaron enfrentando presión en ocupación. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún generó una renta de Ps. \$59 millones durante el trimestre, impactado por la apreciación del peso y una menor demanda internacional. Los ingresos del cuarto trimestre fueron de Ps. \$1,376 millones y el EBITDA de Ps. \$321 millones, con un margen de 23.3%. En el año 2025, los ingresos ascendieron a Ps. \$5,368 millones y el EBITDA a Ps. \$1,241 millones, con un margen de 23.1%. Estos resultados reflejan el desapalancamiento operativo y mayores costos laborales, parcialmente compensados por las estrategias de eficiencia implementadas. Mantenemos una sólida posición de balance con un LTV de 25.9%. Al cierre de 2025 hemos invertido aproximadamente Ps. \$562 millones en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc, el cual continúa avanzando conforme al plan establecido. Asimismo, avanzamos en el reposicionamiento de un activo que operará bajo la marca Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, cuya apertura se estima para marzo de 2026. Finalmente, obtuvimos la certificación EDGE Advanced en Fiesta Inn Querétaro, Fiesta Inn Monclova y Fiesta Inn Aguascalientes, así como la certificación EDGE en Fiesta Inn San Luis Potosí, reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad. FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.15 por CBFI conforme a la política previamente anunciada" comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2025



(*) El Hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto (148 cuartos) previamente Gamma Tijuana se encuentra cerrado por proceso de reposicionamiento desde agosto 2025, reapertura programada para el primer trimestre de 2026.

Información adicional:

Firma de nueva línea de crédito con Banorte

En diciembre de 2025 se firmó una línea de crédito por Ps. \$1,500 millones con Banorte, disponible en pesos (MXN) o su equivalente en dólares (USD). En dólares, el financiamiento tiene un costo base inicial de SOFR + 240 puntos básicos. En pesos, durante los primeros dos años opera como línea revolvente con un costo base de TIIEF + 155 puntos básicos. A partir de diciembre de 2027 se convierte en crédito de largo plazo con un spread base de 195 puntos básicos.

La línea está vinculada a un KPI de sostenibilidad que busca reducir la intensidad energética por cuarto ocupado proveniente de fuentes no renovables del portafolio Fiesta Inn en 9.6% al 2034. En consecuencia, las sobretasas pueden tener un beneficio de 5 puntos base.

Disposición de líneas de crédito revolvente

En octubre de 2025, se dispusieron; (i) Ps. \$80 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA con tasa de interés de TIIE 28d + 165 puntos básicos; y (ii) Ps. \$20 millones de la línea de crédito revolvente de Ve por Más con tasa de interés de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

Disposición de la línea de crédito de BBVA 2024

En noviembre de 2025 se dispusieron Ps. \$184 millones de la línea de crédito simple de BBVA; el saldo pendiente de disposición al cierre del periodo asciende a Ps. \$394 millones. La tasa de interés de TIIE 28d + 155 puntos base.

Reposición al hotel de Tijuana a la marca Hilton Garden Inn

Tras el cierre por reposicionamiento del hotel Gamma Tijuana en agosto de 2025, y después de una remodelación completa, la propiedad retomará operaciones en el primer trimestre de 2026 bajo la marca Hilton Garden Inn y se denominará Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto.

Cierre del hotel Fiesta Inn Ciudad del Carmen

En enero de 2026, FibraHotel tomo la decisión de cerrar el hotel Fiesta Inn Ciudad del Carmen con base en las condiciones de mercado previstas en el corto y mediano plazo. La propiedad operaba comercialmente como dos hoteles y contaba con 253 cuartos. FibraHotel continuará evaluando alternativas para el activo.

FibraHotel llevó a cabo ciertos cambios a los valores de activos inmobiliarios en su balance

La tabla siguiente muestra el resumen de los cambios a los valores de activos inmobiliarios detallados posteriormente.

Ps. \$ miles

Concepto	Importe
Deterioro en el valor del activo	(96,047)
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	(258,086)
Cambio Neto en Valor de Activos Inmobiliarios	(354,133)

Análisis de deterioro del portafolio de hoteles

FibraHotel evalúa al final de cada periodo si existen indicios de deterioro en sus propiedades hoteleras tal y como lo marca la Norma Internacional de Información Financiera (“IAS 36”, por sus siglas en inglés).

Para determinar indicios de deterioro se corrieron análisis de valorización de los hoteles administrados. Con base en dichos análisis, FibraHotel concluyó que, en cinco de sus hoteles (Fiesta Inn y Lofts Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Villahermosa, Fairfield Inn Villahermosa y The Yucatán Tapestry Playa del Carmen), existe indicio de deterioro.

Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 se registró en el estado de resultados un gasto contable por “Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo de Hotel” de (Ps. \$96 millones), sin impacto en flujo.

Al 31 de diciembre de 2025:

- El valor contable bruto de los hoteles administrados era de Ps. \$17,045 millones;
- El valor contable neto de los hoteles administrados era de Ps. \$11,907 millones.

Actualización del valor razonable de los hoteles arrendados (Propiedades de Inversión)

FibraHotel registra el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, el cual está bajo un contrato de arrendamiento, a valor razonable, en línea con la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría. Con base en la política contable del valor razonable, cada año se determina el valor razonable de estas propiedades y sus valores se reflejan en los estados financieros de FibraHotel. El hotel se encuentra registrado como propiedad de inversión.

Durante el cuarto trimestre de 2025, la consultora HVS, especializada en el sector de hotelería, con reconocido prestigio en México, hizo un avalúo del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Considerando el desempeño operativo y financiero del hotel en el año 2025 y proyecciones estimadas, se determinó un valor contable de Ps. \$3,970 millones al 31 de diciembre de 2025, presentando un decremento en el valor de (Ps. \$258 millones). Este impacto se registró en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, y sin impacto en flujo.

CBFIs a la fecha del reporte

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Portafolio de FibraHotel al 31 de diciembre de 2025

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Selecto - Administrados						
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 Tlalocan	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 31 de diciembre de 2025 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Limitado - Administrados						
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 Cuauhtitlán (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
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			
Hoteles en Arrendamiento						
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 31 de diciembre 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:

<i>(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)</i>	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2025
Ingresos totales	1,352,206	1,370,088	1,270,075	1,375,758	5,368,127
Ingresos - Hoteles administrados	1,217,235	1,287,962	1,221,264	1,307,999	5,034,460
% de los ingresos totales	90.0%	94.0%	96.2%	95.1%	93.8%
Contribución hotelera	464,032	435,049	363,732	423,579	1,686,393
Margen	34.3%	31.8%	28.6%	30.8%	31.4%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	329,062	352,923	314,921	361,093	1,357,999
Margen	27.0%	27.4%	25.8%	27.6%	27.0%
Net Operating Income ("NOI")	438,467	407,950	337,431	400,084	1,583,932
Margen	32.4%	29.8%	26.6%	29.1%	29.5%
EBITDA Ajustado	350,916	319,198	250,150	321,041	1,241,305
Margen	26.0%	23.3%	19.7%	23.3%	23.1%
Utilidad neta integral consolidada	125,118	136,504	31,460	(243,857)	49,226
Margen	9.3%	10.0%	2.5%	(17.7%)	0.9%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	268,531	231,311	161,469	248,204	909,516
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3403	0.2931	0.2046	0.3145	1.1525
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	185,796	152,909	89,946	170,285	598,936
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2354	0.1938	0.1140	0.2158	0.7589
Distribución	118,379	118,379	118,379	118,379	473,517
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.5875
Deuda Financiera	4,340,869	4,202,343	4,508,032	4,508,659	4,508,659
Deuda neta	3,746,358	3,688,684	3,887,078	3,956,171	3,887,078
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.7 x	3.0 x	3.2 x	3.0 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.6%	23.8%	25.3%	25.9%	25.9%

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 cuarto trimestre de 2025

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron de Ps. \$1,376 millones:

- Ps. \$1,069 millones de ingresos por renta de habitaciones (77.7% de los ingresos).
- Ps. \$228 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos).
- Ps. \$68 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$59 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 4.9% de los ingresos.
- Ps. \$11 millones de otros ingresos (0.8% de los ingresos).

Contra el cuarto trimestre de 2024 los ingresos totales disminuyeron (5.4%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$952 millones:

- Ps. \$517 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (54.3% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$267 millones de gastos de habitaciones (28.1% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$168 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.6% de los costos y gastos generales).

Durante el trimestre, se ejecutaron gastos de reestructura de Ps. \$23 millones por ajustes al modelo de negocio y a la estructura operativa de las propiedades.

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$424 millones, representando 30.8% de los ingresos totales. En total, Ps. \$361 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$68 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$340 millones se componen principalmente de:

- La depreciación del periodo de Ps. \$142 millones (sin impacto en el flujo);
- El ajuste al valor de cinco hoteles de Ps. \$96 millones por el análisis de deterioro de los hoteles administrados (sin impacto en el flujo);
- La comisión por asesoría de Ps. \$46 millones;
- Gastos administrativos de Ps. \$27 millones;
- Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$23 millones;
- El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$5 millones (sin impacto en el flujo);

(vii) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$2 millones (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$83 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el cuarto trimestre de 2025, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$2 millones de ingresos no operativos por Ps. \$6 millones. Adicionalmente, se realizó un ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión (hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) por (Ps. \$258 millones).

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$81 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,956 millones y una deuda total de Ps. \$4,509 millones (la deuda directamente relacionada con la inversión en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc al cierre del año fue de Ps. \$562 millones).

Durante el cuarto trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$100 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$84 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

Ps. \$ Miles	T4 2024	T4 2025	Var.
Ingreso por Interés	9,952	7,621	(23.4%)
Gasto por Interés	(102,864)	(100,201)	(2.6%)
Cargos Bancarios	(2,044)	(2,830)	38.5%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(47,713)	11,788	(124.7%)
Total	(142,670)	(83,621)	(41.4%)

Al 31 de diciembre de 2025:

La apreciación del Peso contra el Dólar de las deudas denominadas en dólares generó una ganancia contable de Ps. \$14 millones durante el trimestre (Ps. \$7 millones para la deuda Banorte y Ps. \$7 millones para la deuda Scotiabank). (i) la deuda de USD \$16 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$284 millones (tipo de cambio de \$17.95 por USD) contra USD \$17 millones con valor contable de Ps. \$311 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.53 por USD) y (ii) la deuda de USD \$17 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$310 millones (tipo de cambio de \$17.95 por USD) contra USD \$18 millones con valor contable de Ps. \$325 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.53 por USD).

Pérdida neta consolidada

Durante el cuarto trimestre de 2025, los impuestos fueron de (Ps. \$11 millones) y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$0.3 millones. La pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$244 millones).

Resultado Integral Consolidado

Durante el cuarto trimestre de 2025, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$244 millones).

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁸

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$248 millones.

Ps. \$ miles	T4 2024	T4 2025	Variación
Ingresos Totales	1,454,053	1,375,758	(5.4%)
Costos y Gastos Generales	953,203	952,179	
Contribución Hotelera	500,850	423,579	(15.4%)
Comisión de Asesoría	44,485	45,656	
Gastos Inmobiliarios	25,221	23,496	
Gastos administrativos de FibraHotel	28,742	26,567	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,728	4,930	
EBITDA Ajustado	396,868	321,041	(19.1%)
Depreciación	135,837	141,613	
Gastos extraordinarios, neto	1,343	2,175	
Deterioro en el valor del activo	-	(96,047)	
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	(258,086)	
Ingresos no operativos	(1,187)	5,614	
Utilidad de Operación Ajustada	258,501	(171,268)	(166.3%)
Resultado integral de financiamiento	(125,303)	(83,621)	
Impuestos	2,001	(10,728)	
Participación No Controladora	(1,650)	304	
Resultado Integral Consolidado	129,547	(243,857)	(288.2%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	258,086	
Depreciación**	138,692	142,612	
Amortización de costos	1,343	2,175	
Deterioro en el valor del activo	-	96,047	
(Utilidad) / perdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	-	
Costos de transacciones	-	-	
Impuesto por venta de propiedades	-	-	
Fluctuación cambiaria	30,513	(11,788)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,728	4,930	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	302,824	248,204	(18.0%)

*Partida sin impacto en flujo de efectivo

**Se realizó un ajuste por Ps. \$999 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. \$170 millones.

Ps. \$ miles	T4 2024	T4 2025	Variación
AMEFIBRA FFO	302,824	248,204	(18.0%)
(-) Reserva de CAPEX	(71,348)	(77,920)	
(+) Otros Ajustes	-	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	231,476	170,285	(26.4%)

Flujo de efectivo

Durante el cuarto trimestre de 2025:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$371 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$291 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$74 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$64 millones) en remodelación en hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, iii) (Ps. \$43 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$24 millones) en remodelación del hotel Real Inn Mexicali, v) (Ps. \$16 millones) en remodelaciones cambio en modelo de negocio en Fiesta Inn Express, vi) (Ps. \$10 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle y otros hoteles y vii) (Ps. \$8 millones) de inversión en un edificio en un terreno en Perinorte.
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$60 millones), correspondiendo a las aportaciones de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
 - Intereses cobrados por Ps. \$8 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.8 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$149 millones), principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del tercer trimestre del 2025 por (Ps. \$118 millones).
 - La disposición de Ps. \$284 millones de pesos que se componen de la siguiente manera: (Ps. \$184 millones) de la línea de crédito BBVA 2024, (Ps. \$80 millones) de la línea de crédito revolvente de BBVA, (Ps. \$20 millones) de la línea de crédito revolvente de Ve por Más y; amortización de deuda por (Ps. \$270 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$180 millones) de la línea de crédito revolvente de Ve por Más, (Ps. \$45 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 \$17.95 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$449 mil) a un tipo de cambio de \$18.30 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
 - El pago de intereses por (Ps. \$42 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.6 millones).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el cuarto trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$60 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 31 de diciembre de 2025, FibraHotel ha invertido Ps. \$562 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc⁹ (esta inversión representa el 12% de la deuda total de FibraHotel).

Ps. \$ miles	T4 2025	Al 31/12/2025
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	60,408	561,996
Live Aqua San Miguel de Allende**	501	95,368
Otros	300	8,131
Total Inversión en Negocios Conjuntos	61,210	665,495

*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 cuarto trimestre de 2025 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$552 millones. Al 30 de septiembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$621 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,509 millones. Al 30 de septiembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,508 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,956 millones. Al 30 de septiembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,887 millones.
- Un costo de la deuda de 8.61%. Al 30 de septiembre de 2025 el costo de la deuda era de 8.79%.

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

Ps. \$ miles	T4 2025	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido		
	552,488	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	396,607	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	62,932	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	66,791	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	26,157	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	422,765	

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 año, estimamos que se pagaron (Ps. \$85 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>	T4 2025	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 2015	356.1	MXN	TIIE 28d+150pb		oct-27
BBVA 2024	606.0	MXN	TIIE 28d+155pb		feb-35
BANORTE 3	135.7	MXN	TIIE 91d+250pb		sep-27
* Banorte 2022	284.4	USD	SOFR 91d+250pb		jun-28
** ScotiabankUSD	310.1	USD	SOFR 91d+175pb		oct-38
Scotiabank MXN	135.1	MXN	TIIE 28d+160pb		oct-38
Ve por Más Revolvente	40.0	MXN	TIIE 28d+165pb		jul-27
BBVA Revolvente	150.0	MXN	TIIE 28d+150pb		may-29
FIHO19	2,500.0	MXN	8.83%		sep-29
Posición de deuda total	4,517.4				

* Equivalente en pesos a USD \$16 millones a un T.C de Ps. \$17.95
** Equivalente en pesos a USD \$17 millones a un T.C de Ps. \$18.30

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel. Para el año 2026, se tienen Ps. \$353 millones de amortizaciones, que representa el 7.8% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2026	352.9	7.8%
2027	1,274.3	28.2%
2028	1,049.2	23.2%
2029	1,076.5	23.8%
2030	101.2	2.2%
2031 en adelante	663.4	14.7%
Total	4,517.4	100.0%

Al 31 de diciembre de 2025:

- El 45% de la deuda es fija (FIHO19) y el 55% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 87% de la deuda está denominada en Pesos y el 13% está denominada en dólares.
- El 23% 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 cuarto trimestre, se reservaron Ps. \$78 millones de CAPEX de mantenimiento.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el cuarto trimestre de 2025

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 17 de febrero de 2025 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 15.00 centavos (Ps. \$0.1500) por CBFIs, representando un total aproximado de Ps. \$118 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2025. La distribución será pagada el 9 de marzo de 2026. El pago de la distribución se desglosa de la siguiente manera:

Concepto	Monto	
	por CBFIs Ps. \$	Total Ps. \$ millones
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1500	118.4
Total	0.1500	118.4

Gobierno Corporativo

El 17 de febrero de 2026 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del cuarto trimestre de 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 Modificaciones, 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 (en lugar de seis trimestres) para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

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

1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2025 con un endeudamiento de Ps. \$4,509 millones y con un total de activos de Ps. \$17,433 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.9%.

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).

Y 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 actualmente en vigor, al 31 de diciembre de 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.81x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:

- Servicio de la deuda: Ps. \$919 millones.
- Estimado de gastos de capital: Ps. \$316 millones.
- Gastos de desarrollo no discretionales: Ps. \$646 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$423 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$17 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$868 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$2,104 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 8.7%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 515.7%.

Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

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

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la certificación de nuestras propiedades bajo los más altos estándares de eficiencia, durante el último trimestre del 2025, los hoteles: Fiesta Inn Querétaro, Fiesta Inn Aguascalientes y Fiesta Inn Monclova obtuvieron la Certificación de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (EDGE, por sus siglas en inglés) alcanzando el nivel "*Advanced*", demostrando ahorros energéticos superiores al 40.0%. Así mismo el hotel Fiesta Inn San Luis Potosí obtuvo la certificación EDGE, en nivel "*Certified*". Esta certificación valida nuestras prácticas integradas desde el diseño y construcción, hasta la operación diaria de nuestras propiedades.

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

Continuamos firmemente convencidos de la importancia de la transición hacia productos financieros sostenibles y del impacto positivo que esto conlleva para las organizaciones. En línea con esta convicción, el cuarto trimestre de 2025 firmamos una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad por Ps. \$1,500 millones con Banorte. Este compromiso tiene el objetivo de reducir la intensidad del consumo energético de fuentes no renovables (kWh/Cuarto Ocupado) en nuestro portafolio de Fiesta Inn en un 9.6%. Realizaremos revisiones anuales donde se constatará el progreso de ambos objetivos, a través de un informe independiente verificado. Al cierre del trimestre, el 23.3% de la deuda de FibraHotel, está vinculada a un KPI de sostenibilidad.

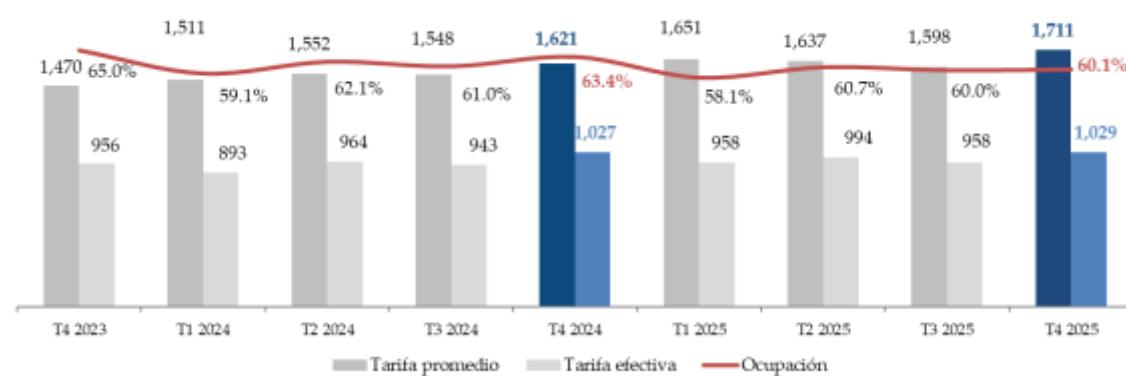
Durante el trimestre, se publicaron los resultados del cuestionario del Carbon Disclosure Project (CDP) correspondientes a 2025. FibraHotel obtuvo una puntuación de "B", en el cuestionario de Cambio Climático y este año por primera vez, dimos respuesta al cuestionario de Seguridad Hídrica, obteniendo una calificación de "B- ". Este avance refleja progresos significativos en gobernanza y gestión de aspectos climáticos e hídricos, así como en la identificación de riesgos y establecimiento de metas.

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

Para más información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a la sección de 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 cuarto trimestre del año 2023 al cuarto 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 cuarto trimestre de 2025, el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 68.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,114
- Tarifa Efectiva Todo Incluido de Ps. \$4,211

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

	Portafolio Administrado			Portafolio Administrado	
	T4 2024	T3 2025	T4 2025	T4 UDM 2024	T4 UDM 2025
Ocupación	63.4%	60.0%	60.1%	61.4%	59.7%
Tarifa Promedio	1,621	1,598	1,711	1,559	1,649
Tarifa Efectiva	1,027	958	1,029	957	985

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el cuarto trimestre de 2025 y el cuarto trimestre de 2024 es de 0.1%.

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, reapertura programada para el primer trimestre de 2026 bajo la marca 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 cuarto trimestre de los años 2024 y 2025:

Segmento	Portafolio Administrado						Variación	
	4 ^{to} trimestre 2024			4 ^{to} trimestre 2025				
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva		
Servicio Limitado	66.9%	\$ 1,188	\$ 795	61.0%	\$ 1,263	\$ 770	(590 pb) 6.3% (3.1%)	
Servicio Selecto	64.0%	\$ 1,427	\$ 914	60.4%	\$ 1,516	\$ 916	(363 pb) 6.2% 0.2%	
Servicio Completo	58.3%	\$ 2,603	\$ 1,516	58.6%	\$ 2,614	\$ 1,532	35 pb 0.4% 1.0%	
Total	63.4%	\$ 1,621	\$ 1,027	60.1%	\$ 1,711	\$ 1,029	(324 pb) 5.5% 0.1%	

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 cuarto trimestre de los años 2024 y 2025:

Región	Portafolio Administrado						Variación	
	4 ^{to} trimestre 2024			4 ^{to} trimestre 2025				
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva		
Bajío	59.2%	\$ 2,133	\$ 1,262	59.1%	\$ 2,190	\$ 1,294	(11 pb) 2.7% 2.5%	
Noreste	65.8%	\$ 1,810	\$ 1,192	59.2%	\$ 1,851	\$ 1,096	(662 pb) 2.2% (8.1%)	
Noroeste	61.1%	\$ 1,432	\$ 875	57.6%	\$ 1,454	\$ 838	(345 pb) 1.5% (4.2%)	
Oeste	71.9%	\$ 1,538	\$ 1,106	70.7%	\$ 1,665	\$ 1,177	(122 pb) 8.3% 6.4%	
Sur	61.1%	\$ 1,281	\$ 782	53.4%	\$ 1,382	\$ 738	(764 pb) 7.9% (5.6%)	
CDMX	65.7%	\$ 1,663	\$ 1,093	66.7%	\$ 1,778	\$ 1,185	92 pb 6.9% 8.4%	
Total	63.4%	\$ 1,621	\$ 1,027	60.1%	\$ 1,711	\$ 1,029	(324 pb) 5.5% 0.1%	

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 cuarto trimestre de los años 2024 y 2025:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación	
	4 ^{to} trimestre 2024			4 ^{to} trimestre 2025				
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva		
		T.I	T.I		T.I	T.I		
FACC*	72.8%	\$ 6,432	\$ 4,680	68.9%	\$ 6,114	\$ 4,211	(388 pb) (4.9%) (10.0%)	

** 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 31 de diciembre 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
				\$	994		
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%	\$	997	\$ 1,598	\$ 958
Trimestre 4	1,039,416	624,969	60.1%	\$	1,069	\$ 1,711	\$ 1,029
Total	4,167,970	2,489,191	59.7%	\$	4,105	\$ 1,649	\$ 985

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2024	31/12/2025
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	630,449	552,488
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	228,365	171,594
Pagos anticipados	26,396	27,545
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,414	16,828
Total del activo circulante	908,623	768,455
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,924,948	11,906,628
Propiedades de Inversión*	4,136,212	3,970,200
Propiedades en desarrollo	140,324	101,549
Inversión en Negocios Conjuntos	446,187	660,278
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,558	6,751
Impuestos a la utilidad diferidos	15,786	18,947
Total del activo no circulante	16,669,015	16,664,353
Total del Activo	17,577,638	17,432,808

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	343,262	502,878
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	480,391	510,893
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,485	45,656
Impuestos por pagar	65,182	67,361
Otros	85,327	75,705
Total del pasivo circulante	1,018,647	1,202,493
Beneficio a los empleados	26,327	31,600
Deuda bancaria a largo plazo	1,456,109	1,514,533
Deuda bursatil a largo plazo	2,488,914	2,491,248
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,299,681	9,884,937
Resultados acumulados	2,287,960	2,307,997
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,587,642	12,192,934
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,577,638	17,432,808

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025, comparado con el cuarto trimestre del año 2024.
(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL
Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	T4 2024	T4 2025
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,092,664	1,069,357
Alimentos y bebidas	254,720	227,781
Arrendamiento	87,374	67,694
Otros ingresos	19,295	10,926
Ingresos totales	1,454,053	1,375,758
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	254,429	267,385
Costos y gastos de alimentos y bebidas	176,343	167,824
Costos y gastos administrativos	522,431	516,970
Total costos y gastos generales	953,203	952,179
Contribución hotelera	500,850	423,579
Gastos inmobiliarios	25,221	23,496
Comisión de Asesoría	44,485	45,656
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,728	4,930
Gastos administrativos de FibraHotel	28,742	26,567
Beneficio a los empleados*	2,805	1,890
Depreciación	135,837	141,613
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	96,047
Utilidad de operación	261,031	83,380
Gastos extraordinarios, neto	1,343	2,175
Utilidad de operación ajustada	259,688	81,205
Ingresos no operativos	(1,187)	5,614
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	(258,086)
Resultado integral de financiamiento	(125,303)	(83,621)
Utilidad antes de impuestos	133,198	(254,889)
Impuestos	2,001	(10,728)
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	(1,650)	304
Utilidad neta integral consolidada	129,547	(243,857)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025, comparado con el cuarto 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)

	T4 2024	T4 2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	129,547	(243,857)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	2,001	(10,728)
(Utilidad) / perdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	3,294	133
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	135,837	96,047
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	258,086
Depreciación	-	141,613
Resultado Integral de Financiamiento	2,728	4,930
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	127,534	81,202
Beneficio a los empleados*	2,805	1,890
Participación No Controladora	1,650	(304)
Total	405,396	329,013
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	24,476	59,816
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	704	0
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(6,176)	(117)
Pagos anticipados	31,147	39,762
Otros activos	(57)	(855)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(24,111)	(68,939)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	284	(61)
Impuestos por pagar	2,657	12,455
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	434,320	371,073
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(26,324)	(6,800)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(116,842)	(189,065)
Propiedades de Inversión	(21,037)	(42,812)
Venta de activos	(75,081)	(60,708)
Intereses cobrados	103	847
Inversión en asociadas	10,080	7,621
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(229,100)	(290,917)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(108,243)	(118,379)
Prestamos Obtenidos	190,000	284,000
Prestamos Pagados	(154,089)	(270,388)
Intereses pagados y gastos financieros	(44,829)	(42,248)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,398)	(1,607)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(118,558)	(148,623)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	86,662	(68,467)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	543,787	620,954
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	630,449	552,488

*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 Estados Unidos, los REITs reportan el Nareit Funds From Operations). Desde el cuarto trimestre de 2020 FibraHotel reporta el AMEFIBRA FFO. Anteriormente FibraHotel reportaba una medida de FFO. Las principales diferencias contra la métrica reportada anteriormente son que el AMEFIBRA FFO considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO de FibraHotel pero si estaban considerados en el AFFO de FibraHotel. En la siguiente tabla se muestra las diferencias y reconciliaciones entre las métricas de manera histórica para FibraHotel:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2025
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,096,345	5,224,437	5,406,815	1,352,206	1,370,088	1,270,075	1,375,758	5,368,127
Costos y Gastos Generales	2,664,142	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670	888,173	935,039	906,343	952,179	3,681,734
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	1,797,144	464,032	435,049	363,732	423,579	1,686,393
Comisión de Asesores	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	44,952	45,451	45,717	45,656	181,776
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	25,565	27,099	26,301	23,496	102,461
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	36,793	35,950	35,673	26,567	134,982
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	4,930	4,930	4,930	19,718
EBITDA Ajustado	1,153,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	1,370,033	350,916	319,198	250,150	321,041	1,241,305
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	137,981	139,014	140,318	(20,425)	396,888
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552	(27)	2,175	7,891
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	6,563	843	492	5,614	13,511
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	478,577	217,306	177,475	110,352	(171,268)	333,865
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(89,373)	(37,687)	(76,084)	(83,621)	(286,766)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,233	6,255	3,000	3,000	3,000	(10,728)	(1,728)
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,028	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	387,091	125,118	136,504	31,460	(243,857)	49,226
Impacto Valor Razonable de propiedades	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146	-	-	-	-	258,086	258,086
Depreciación	419,037	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886	539,074	138,978	140,011	141,316	142,612	562,916
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192	3,552	(27)	2,175	7,891
Deterioro en el valor del activo	41,890	-	71,603	24,952	13,395	-	-	-	-	-	96,047	96,047
(Utilidad) / perdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	-	-	-	-	(41,849)	-	-	-	-	-	-
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria	16,128	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(95,658)	130,732	(2,686)	(53,685)	(16,209)	(11,788)	(84,369)
Fluctuación de instrumentos derivados	15,389	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930	4,930	4,930	4,930	19,718
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	1,039,007	268,531	231,311	161,469	248,204	909,516
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(76,675)	(78,233)	(71,204)	(77,920)	(304,032)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,060)	(169)	(318)	-	(6,547)
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	706,084	185,796	152,909	89,946	170,285	598,936
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	4,878	57,237	16,182	164,131	242,428

* Los resultados reflejan el ajuste por deterioro en el valor del activo, en linea con nuestras políticas de valuación.

Invitación a la llamada de resultados del cuarto trimestre de 2025

4T25



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2025

Ciudad de México, el 20 de enero de 2026 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del cuarto trimestre y año completo 2025.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 4T25 y cierre 2025 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 18 de febrero de 2026 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 19 de febrero de 2026
	12:00 p.m. hora de Nueva York
	11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	820 4625 7216
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_PXDucUD5Qu2MATXLPAdCMg
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: https://us02web.zoom.us/zoomconference

Para mayor información, comuníquese con:

Relación con Inversionistas

Antonio Cárdenas

Tel: +52 (55) 5292 8050

E-mail: acardenas@fibrahotel.com

 FibraHotel

<http://www.fibrahotel.com/>

Torre Corporativo World Plaza

Av. Santa Fe No. 481 Piso 7

Col. Santa Fe CP 05348, Del. Cuajimalpa

Acerca de FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI 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