



## ***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2026.**

**Ciudad de México, al 15 de abril de 2026** --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre del 2026. 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 primer trimestre de 2026**

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2026 con **85 hoteles y 12,360<sup>1</sup> 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. \$1,695** la tasa de ocupación fue de **54.6%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$925** representando un decremento de **(3.5%)** contra la tarifa efectiva del primer trimestre del 2025.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido<sup>2</sup> de **Ps. \$6,207** una tasa de ocupación de **74.9%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$4,649**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$67 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,235 millones**.
- La contribución hotelera<sup>3</sup> del trimestre fue de **Ps. \$360 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$252 millones**.
- El flujo de operación (“AMEFIBRA FFO”)<sup>4</sup> del trimestre fue de **Ps. \$153 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)<sup>5</sup> del trimestre fue de **Ps. \$83 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$123 millones** equivalente a **15.55 centavos** por CBF<sup>6</sup>.
- Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$539 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,783 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,243 millones**.
- Al 31 de marzo de 2026, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,076 millones**.

<sup>1</sup>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. El hotel Gamma Tijuana reabrió en marzo de 2026 bajo la marca Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> FFO, o flujo de operación es una métrica voluntaria de los asociados de la AMEFIBRA.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Calculado con base en 789,194,295 CBFs en circulación con derechos económicos al 31 de marzo de 2026.

“El primer trimestre de 2026 estuvo marcado por un entorno complejo que presionó los resultados del portafolio que fueron debajo de nuestras expectativas. La menor demanda hotelera fue generalizada y en varios mercados estuvo influenciada por factores externos como la situación de seguridad en el país que ha afectado la percepción del viajero internacional a México, la confianza del viajero de negocios y la cancelación de eventos corporativos. El portafolio registró una caída en tarifa efectiva de 3.5% año contra año, resultado de un incremento en tarifa promedio de 2.7% y una caída en ocupación de 349 puntos base. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una renta de Ps. \$67 millones en el trimestre con un fuerte impacto por tipo de cambio contra el año anterior. A nivel consolidado, los ingresos del trimestre fueron de Ps. \$1,235 millones y el EBITDA alcanzó Ps. \$252 millones, con un margen de 20.4%. Nuestra posición de balance se mantiene sólida con un LTV de 27.2%. Durante el trimestre concluimos el reposicionamiento del hotel en Tijuana, que reabrió sus puertas como Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto. Asimismo, continuamos avanzando en el desarrollo de The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc, con una inversión acumulada de aproximadamente Ps. \$625 millones al cierre del trimestre. Para el primer trimestre de 2026, FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.1555 por CBFi y, para el año completo 2026, estimamos realizar tres distribuciones trimestrales adicionales iguales para un total de Ps. \$0.6220 por CBFi en el año. Este monto representa un incremento de 3.7% respecto a la distribución de 2025. A pesar del complicado entorno de demanda, estamos confiados en la fortaleza operativa y financiera de FibraHotel y en la capacidad de nuestro equipo.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2026



(1) El hotel reabrió sus puertas en marzo de 2026 tras completar su proceso de rebranding a Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto.



## **Información adicional:**

### **Apertura de Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto**

El 5 de marzo de 2026, FibraHotel incorporó a su portafolio el hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, concretando el reposicionamiento de la propiedad anteriormente operada bajo la marca Gamma. Tras un proceso de remodelación integral y cierre temporal iniciado en agosto de 2025, la propiedad retomó operaciones bajo la marca Hilton Garden Inn, fortaleciendo la presencia de FibraHotel en el segmento de hoteles de marca internacional en la región noroeste del país.

### **Firma del contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto Ciudad del Carmen**

El 4 de marzo de 2026, FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento de renta fija para el hotel Servicio Selecto Ciudad del Carmen, el cual inició operaciones el 1 de abril de 2026 bajo la marca InHouse.

### **CBFIs a la fecha del reporte**

El 13 de abril de 2026 se pusieron en circulación 414,673 CBFIs y el 20 de abril de 2026 se pusieron en circulación 96,574 CBFIs, dando una suma de 511,247 CBFIs del plan de empleados autorizados por la asamblea de abril de 2022. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos.

### **Portafolio de desarrollo**

Al 31 de marzo de 2026, el desarrollo conjunto entre FibraHotel y Danhos para el Hotel Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc registra una inversión acumulada de FibraHotel de Ps. \$625 millones. En cuanto al avance de obra, las pilas y losa de cimentación se encuentran concluidas, con la estructura de concreto y metálica en proceso. El avance real de obra a la fecha del reporte es del 17%.

Render The Ritz-Carlton Punta Nizuc Cancún



*\*Imagen ilustrativa, sujeta a cambios.*

Avance de obra al 13 de abril de 2026



## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2026

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 Guadalupe 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 Toluca	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	Grupo Posadas	Hilton Garden Inn	Servicio Selecto
43	Courtyard Tere	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
<b>Sub Total</b>			<b>6,038</b>				

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

\*El hotel reabrió sus puertas en marzo de 2026 tras completar su proceso de rebranding a Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto.

## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2026 (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 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
<b>Sub Total</b>			<b>2,792</b>			
<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
<b>Sub Total</b>			<b>2,729</b>			
<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
<b>Sub Total</b>			<b>801</b>			
<b>Total de Habitaciones al 31 de marzo de 2026</b>			<b>12,360</b>			

(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 trimestres<sup>7</sup>:

	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T1 2026 UDM
<i>(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)</i>					
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,370,088</b>	<b>1,270,075</b>	<b>1,375,758</b>	<b>1,235,265</b>	<b>5,251,186</b>
Ingresos - Hoteles administrados	1,287,962	1,221,264	1,307,999	1,147,322	4,964,547
% de los ingresos totales	94.0%	96.2%	95.1%	92.9%	94.5%
<b>Contribución hotelera</b>	<b>435,049</b>	<b>363,732</b>	<b>423,579</b>	<b>359,986</b>	<b>1,582,346</b>
Margen	31.8%	28.6%	30.8%	29.1%	30.1%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	352,923	314,921	361,093	272,043	1,300,980
<b>Margen</b>	<b>27.4%</b>	<b>25.8%</b>	<b>27.6%</b>	<b>23.7%</b>	<b>26.2%</b>
<b>Net Operating Income ("NOI")</b>	<b>407,950</b>	<b>337,431</b>	<b>400,084</b>	<b>332,981</b>	<b>1,478,445</b>
Margen	29.8%	26.6%	29.1%	27.0%	28.2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>319,198</b>	<b>250,150</b>	<b>321,041</b>	<b>251,573</b>	<b>1,141,962</b>
Margen	23.3%	19.7%	23.3%	20.4%	21.7%
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>136,504</b>	<b>31,460</b>	<b>(243,857)</b>	<b>108,784</b>	<b>482,181</b>
Margen	10.0%	2.5%	(17.7%)	8.8%	9.2%
<b>Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")</b>	<b>231,311</b>	<b>161,469</b>	<b>248,204</b>	<b>153,321</b>	<b>794,305</b>
FFO / CBFI con derechos económicos	0.2931	0.2046	0.3145	0.1943	1.0065
<b>Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")</b>	<b>152,909</b>	<b>89,946</b>	<b>170,284</b>	<b>82,591</b>	<b>495,731</b>
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.1938	0.1140	0.2158	0.1047	0.6281
<b>Distribución</b>	<b>118,379</b>	<b>118,379</b>	<b>118,379</b>	<b>122,720</b>	<b>477,857</b>
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1500	0.1500	0.1500	0.1555	0.6055
<b>Deuda Financiera</b>	<b>4,202,343</b>	<b>4,508,032</b>	<b>4,508,659</b>	<b>4,782,818</b>	<b>4,782,818</b>
Deuda neta	3,688,684	3,887,078	3,955,735	4,243,434	4,243,434
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	3.0 x	3.2 x	3.7 x	3.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	23.8%	25.3%	25.9%	27.2%	27.2%

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

## Resultados del primer trimestre de 2026

### *Ingresos totales*

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron de Ps. \$1,235 millones:

- Ps. \$937 millones de ingresos por renta de habitaciones (75.9% de los ingresos).
- Ps. \$195 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.8% de los ingresos).
- Ps. \$88 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$67 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 7.1% de los ingresos.
- Ps. \$16 millones de otros ingresos (1.3% de los ingresos).

Contra el primer trimestre de 2025 los ingresos totales disminuyeron (8.6%).

### *Costos y gastos generales*

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$875 millones:

- Ps. \$479 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (54.8% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$245 millones de gastos de habitaciones (28.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$151 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.3% de los costos y gastos generales).

### *Contribución hotelera*

La contribución hotelera fue de Ps. \$360 millones, representando 29.1% de los ingresos totales. En total, Ps. \$272 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$88 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

### *Utilidad de operación*

Los otros gastos operativos de Ps. \$251 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$143 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$45 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$34 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$27 millones;
- (v) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$2 millones (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$109 millones.

### *Utilidad de operación ajustada*

Durante el primer trimestre de 2026, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$4 millones e ingresos no operativos por Ps. \$0.1 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$105 millones.

### *Resultado integral de financiamiento*

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,243 millones y una deuda total de Ps. \$4,783 millones (la deuda directamente relacionada con la inversión en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc a la fecha del reporte es de Ps. \$625 millones y generó durante el trimestre aproximadamente Ps. \$12 millones de intereses<sup>8</sup>).

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

<i>Ps.\$ Miles</i>	<b>T1 2025</b>	<b>T1 2026</b>	<b>Var.</b>
Ingreso por Interés	8,876	6,185	(30.3%)
Gasto por Interés	(98,610)	(100,213)	1.6%
Cargos Bancarios	(2,324)	(2,344)	0.9%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	2,685	(4,035)	(250.3%)
<b>Total</b>	<b>(89,373)</b>	<b>(100,408)</b>	<b>12.3%</b>

Al 31 de marzo de 2026:

La depreciación del Peso contra el Dólar de las deudas denominadas en dólares generó una pérdida contable de Ps. \$5 millones durante el trimestre (Ps. \$2 millones para la deuda Banorte y Ps. \$2 millones para la deuda Scotiabank). (i) la deuda de USD \$15 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$270 millones (tipo de cambio de \$18.10 por USD) contra USD \$16 millones con valor contable de Ps. \$284 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.95 por USD) y (ii) la deuda de USD \$17 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$307 millones (tipo de cambio de \$18.10 por USD) contra USD \$17 millones con valor contable de Ps. \$310 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.95 por USD).

### *Utilidad neta consolidada*

Durante el primer trimestre de 2026, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$0.4 millones. La pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$1.3 millones).

### *Resultado Integral Consolidado*

Durante el primer trimestre de 2026, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$1.3 millones.

<sup>8</sup> Cálculo aproximado, intereses del proyecto The Ritz-Carlton, Punta Nizuc calculados únicamente considerando la deuda bancaria.

*Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")<sup>9</sup>*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$153 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T1 2025</b>	<b>T1 2026</b>	<b>Variación</b>
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,352,206</b>	<b>1,235,265</b>	<b>(8.6%)</b>
Costos y Gastos Generales	888,173	875,279	
<b>Contribución Hotelera</b>	<b>464,032</b>	<b>359,986</b>	<b>(22.4%)</b>
Comisión de Asesoría	44,952	45,257	
Gastos Inmobiliarios	25,565	27,005	
Gastos administrativos de FibraHotel	36,793	34,437	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>350,916</b>	<b>251,573</b>	<b>(28.3%)</b>
Depreciación	137,981	142,788	
Gastos extraordinarios, neto	2,192	4,154	
Ingresos no operativos	6,563	118	
<b>Utilidad de Operación Ajustada</b>	<b>217,306</b>	<b>104,748</b>	<b>(51.8%)</b>
Resultado integral de financiamiento	(89,373)	(100,408)	
Impuestos	3,000	3,000	
Participación No Controladora	186	4	
<b>Resultado Integral Consolidado</b>	<b>125,118</b>	<b>1,344</b>	<b>(98.9%)</b>
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación**	138,978	143,787	
Amortización de costos	2,192	4,154	
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	(2,686)	4,035	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	4,930	-	
Intereses minoritarios	-	-	
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>268,531</b>	<b>153,321</b>	<b>(42.9%)</b>

\*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

<sup>9</sup> 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. \$83 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2025</u>	<u>T1 2026</u>	<u>Variación</u>
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>268,531</b>	<b>153,321</b>	<b>(42.9%)</b>
(-) Reserva de CAPEX	(76,675)	(70,729)	
(+) Otros Ajustes	(6,060)	-	
<b>Flujo de Efectivo Operativo Ajustado</b>	<b>185,796</b>	<b>82,591</b>	<b>(55.5%)</b>

## Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2026:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$132 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$133 millones), principalmente debido a:
  - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$22 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$25 millones) en remodelación en hotel Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, iii) (Ps. \$13 millones) en remodelación del hotel Real Inn Mexicali, iv) (Ps. \$8 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, v) (Ps. \$6 millones) en remodelación de Wyndham Ambassador Monterrey, Live Aqua y Grand Fiesta Americana Monterrey Valle, hotel Fiesta Inn Monterrey La Fe y Monterrey Valle y cambio de modelo operativo de Fiesta Inn Express, vi) (Ps. \$3 millones) de inversión en una bodega industrial en Perinorte.
  - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$63 millones), correspondiendo a las aportaciones de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
  - Intereses cobrados por Ps. \$6 millones.
  - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.3 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$11 millones), principalmente relacionado con:
  - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2025 por (Ps. \$118 millones).
  - La disposición de Ps. \$467 millones de pesos que se componen de la siguiente manera: (Ps. \$387 millones) de la línea de crédito Banorte 2025, (Ps. \$80 millones) de la línea de crédito revolving de Ve por Más.
  - La amortización de deuda por (Ps. \$198 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps \$70 millones) de la línea de crédito revolving de BBVA, (Ps \$40 millones) de la línea de crédito revolving 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 \$18.10 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$337 mil) a un tipo de cambio de \$17.54 de la línea de crédito de Scotiabank USD.

- El pago de intereses por (Ps. \$160 millones).
- Otros gastos financieros por (Ps. \$1.6 millones).

## Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el primer trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$63 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel ha invertido Ps. \$625 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc (esta inversión representa el 13% de la deuda total de FibraHotel).

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2026</u>	<u>Al 31/03/2026</u>
<b>Proyecto</b>		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	62,216	618,995
Live Aqua San Miguel de Allende**	354	95,722
Otros	-	8,161
<b>Total Inversión en Negocios Conjuntos</b>	<b>62,570</b>	<b>722,878</b>

\*Considera un ajuste de Método de Participación de Ps. \$5.5 millones

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

## Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2026 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$539 millones. Al 31 de diciembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$552 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,783 millones. Al 31 de diciembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,509 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,243 millones. Al 31 de diciembre de 2025, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,956 millones.
- Un costo de la deuda de 8.38%. Al 31 de diciembre de 2025 el costo de la deuda era de 8.61%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2026</u>	<u>Comentario</u>
<b>Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>539,384</b>	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	362,381	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	83,539	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	66,984	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	26,480	Efectivo disponible
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>388,861</b>	

Al 31 de marzo de 2026, las tasas de referencia aplicables a las líneas de crédito activas se ubicaron de la siguiente manera: TIIE 28d: 7.03%, TIIE 91d: 7.07%, TIIE de Fondo: 6.94% y SOFR 91d: 3.68%.

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

<i>\$ millones</i>	<b>T1 2026</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de referencia</b>	<b>Spread</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Vencimiento</b>
BBVA 2015	311.1	MXN	TIIE 28d	1.50%	8.53%	oct-27
BBVA 2024	606.0	MXN	TIIE 28d	1.55%	8.58%	feb-35
BANORTE 3	117.7	MXN	TIIE 91d	2.50%	9.57%	sep-28
* BANORTE 2022	270.1	USD	SOFR 91d	2.50%	6.18%	jun-28
BANORTE 2025	387.0	MXN	TIIEF	1.50%	8.44%	oct-35
** SCOTIABANK USD	306.7	USD	SOFR 91d	1.75%	5.43%	oct-28
SCOTIABANK	132.5	MXN	TIIE 28d	1.60%	8.63%	oct-28
VE X MAS	80.0	MXN	TIIE 28d	1.65%	8.68%	jul-27
BBVA REVOLVENTE	80.0	MXN	TIIE 28d	1.50%	8.53%	may-26
FIHO19	2,500.0	MXN	8.83%	8.83%	8.83%	sep-29
<b>Posición de deuda total</b>	<b>4,791.0</b>					

\* Equivalente en pesos a USD \$15 millones a un T.C de Ps. \$18.10

\*\* Equivalente en pesos a USD \$17 millones a un T.C de Ps. \$18.10

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. \$345 millones de amortizaciones, que representa el 7.2% de la deuda total:

<b>Año</b>	<b>Amortización</b>	<b>%</b>
2026	345.2	7.2%
2027	1,315.9	27.5%
2028	1,394.6	29.1%
2029	908.5	19.0%
2030	98.0	2.0%
2031 en adelante	728.7	15.2%
<b>Total</b>	<b>4,791.0</b>	<b>100.0%</b>

Al 31 de marzo de 2026:

- El 52% de la deuda es fija (FIHO19) y el 48% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 88% de la deuda está denominada en Pesos y el 12% está denominada en dólares.
- El 32% 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 primer trimestre, se reservaron Ps. \$71 millones de CAPEX de mantenimiento.

### Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

El 13 de abril de 2026 se pusieron en circulación 414,673 CBFIs y el 20 de abril de 2026 se pusieron en circulación 96,574 CBFIs, dando una suma de 511,247 CBFIs del plan de empleados autorizados por la asamblea de abril de 2022. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos.

### Distribución para el primer trimestre de 2026

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 14 de abril de 2026 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 15.55 centavos (Ps. \$0.1555) por CBFI, representando un total aproximado de Ps. \$123 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2026. La distribución será pagada el 5 de mayo de 2026. El pago de la distribución se desglosa de la siguiente manera:

Concepto	Monto	
	por CBFI	Total
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. \$ millones</i>
Resultado Fiscal	-	-
Retorno de Capital	0.1555	122.8
Total	0.1555	122.8

### Gobierno Corporativo

El 14 de abril 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 primer trimestre de 2026 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 primer trimestre de 2026 con un endeudamiento de Ps. \$4,783 millones y con un total de activos de Ps. \$17,575 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 27.2%.

### 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 marzo de 2026, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.66x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:



- Servicio de la deuda: Ps. \$835 millones.
- Estimado de gastos de capital: Ps. \$319 millones.
- Gastos de desarrollo no discrecionales: Ps. \$678 millones.
  
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$389 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$22 millones.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$878 millones.
  - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$1,747 millones.



## 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.

En línea con nuestra estrategia de transición energética, durante el trimestre entraron en operación cuatro centros de carga adicionales al proyecto de suministro calificado, alcanzando un total de seis centros en operación. Este esquema nos permite acceder a energía eléctrica en condiciones más competitivas al margen de la tarifa regulada de CFE, con un ahorro aproximado del 10%, al tiempo que el ~90% de la energía consumida proviene de fuentes limpias. Con ello, avanzamos de manera concreta en la descarbonización de nuestro portafolio y en el cumplimiento de nuestras metas de sostenibilidad energética.

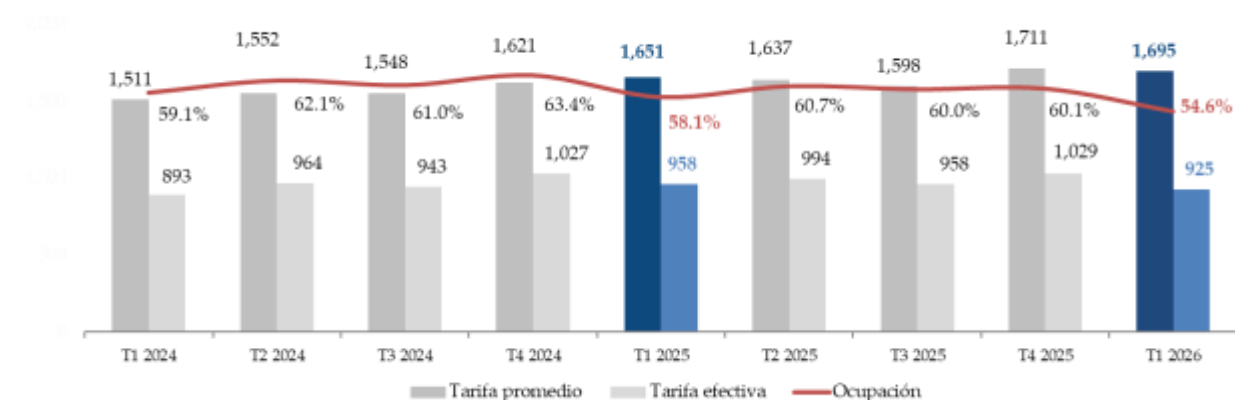
Complementando estos avances, nos encontramos próximos a concluir la instalación de sistemas de generación solar fotovoltaica en dos propiedades adicionales, como parte de la segunda etapa del programa de generación distribuida, que contempla un total de cinco hoteles. Esta expansión se suma a las instalaciones completadas en etapas previas, consolidando una base de propiedades con capacidad de autoabastecimiento a partir de energía renovable. La generación distribuida nos permite reducir la dependencia de la red convencional, disminuir la huella de carbono de la operación y mejorar la eficiencia energética de los inmuebles, contribuyendo directamente a los objetivos de nuestra Estrategia de Sostenibilidad y a las metas alineadas con la iniciativa Science Based Targets (SBTi).

Desde FibraHotel seguimos enfocados en fortalecer la transparencia de nuestros reportes y en consolidar nuestra estrategia climática a través de acciones concretas y medibles.

Para más 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](http://www.fibrahotel.com)

## Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2024 al primer trimestre de 2026 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel<sup>10</sup> (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

Durante el primer trimestre de 2026, el Fiesta Americana Condesa Cancún reportó lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 74.9%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$6,207
- Tarifa Efectiva Todo Incluido de Ps. \$4,649

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) durante el primer trimestre de 2026:

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T1 2025	T4 2025	T1 2026		T1 UDM 2025	T1 UDM 2026
Ocupación	58.1%	60.1%	54.6%	Ocupación	61.1%	59.7%
Tarifa Promedio	1,651	1,711	1,695	Tarifa Promedio	1,592	1,659
Tarifa Efectiva	958	1,029	925	Tarifa Efectiva	973	977

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el primer trimestre de 2026 y el primer trimestre de 2025 es de (3.5%).

<sup>10</sup> 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. El hotel Gamma Tijuana reabrió sus puertas en marzo de 2026 bajo la marca Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, tras completar su proceso de reposicionamiento.

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 primer trimestre de los años 2025 y 2026:

Segmento	Portafolio Administrado								
	1 <sup>er</sup> trimestre 2025			1 <sup>er</sup> trimestre 2026			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	60.5%	\$ 1,234	\$ 747	54.4%	\$ 1,266	\$ 689	(613 pb)	2.6%	(7.8%)
Servicio Selecto	58.4%	\$ 1,480	\$ 864	55.8%	\$ 1,519	\$ 847	(264 pb)	2.6%	(2.0%)
Servicio Completo	54.8%	\$ 2,537	\$ 1,389	52.3%	\$ 2,547	\$ 1,331	(251 pb)	0.4%	(4.2%)
Total	58.1%	\$ 1,651	\$ 958	54.6%	\$ 1,695	\$ 925	(349 pb)	2.7%	(3.5%)

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región<sup>11</sup> para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el primer trimestre de los años 2025 y 2026:

Región	Portafolio Administrado								
	1 <sup>er</sup> trimestre 2025			1 <sup>er</sup> trimestre 2026			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	48.6%	\$ 2,106	\$ 1,023	49.7%	\$ 2,075	\$ 1,032	117 pb	(1.5%)	0.9%
Noreste	62.7%	\$ 1,902	\$ 1,194	56.0%	\$ 1,924	\$ 1,078	(673 pb)	1.1%	(9.7%)
Noroeste	59.1%	\$ 1,518	\$ 897	52.6%	\$ 1,503	\$ 790	(651 pb)	(1.0%)	(11.9%)
Oeste	70.7%	\$ 1,658	\$ 1,172	63.6%	\$ 1,639	\$ 1,043	(707 pb)	(1.1%)	(11.0%)
Sur	54.1%	\$ 1,252	\$ 677	50.6%	\$ 1,384	\$ 701	(345 pb)	10.5%	3.5%
CDMX	59.5%	\$ 1,656	\$ 985	59.1%	\$ 1,716	\$ 1,015	(35 pb)	3.6%	3.0%
Total	58.1%	\$ 1,651	\$ 958	54.6%	\$ 1,695	\$ 925	(349 pb)	2.7%	(3.5%)

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el primer trimestre de los años 2025 y 2026:

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	1 <sup>er</sup> trimestre 2025			1 <sup>er</sup> trimestre 2026			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio T.I	Tarifa efectiva T.I	Occup.	Tarifa promedio T.I	Tarifa efectiva T.I	Occup.	Tarifa promedio T.I	Tarifa efectiva T.I
FACC*	84.4%	\$ 6,954	\$ 5,872	74.9%	\$ 6,207	\$ 4,649	(953 pb)	(10.7%)	(20.8%)

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

<sup>11</sup> 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 marzo de 2026 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.6%	Bajo	13	15.3%	1,880	15.2%
Servicio Selecto	46	54.1%	6,332	51.2%	Noreste	15	17.6%	1,945	15.7%
Servicio Completo	16	18.8%	2,729	22.1%	Noroeste	16	18.8%	2,337	18.9%
Resort	1	1.2%	507	4.1%	Oeste	6	7.1%	910	7.4%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,360</b>	<b>100.0%</b>	Sur	20	23.5%	2,992	24.2%
					CDMX	15	17.6%	2,296	18.6%
					<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,360</b>	<b>100.0%</b>

Incluye los hoteles en arrendamiento.

### Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2026	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,013,291	552,953	54.6%	\$ 937	\$ 1,695	\$ 925
Trimestre 2	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total</b>	<b>1,013,291</b>	<b>552,953</b>	<b>54.6%</b>	<b>\$ 937</b>	<b>\$ 1,695</b>	<b>\$ 925</b>

## BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de marzo de 2026.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

#### Activos

	31/12/2025	31/03/2026
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	552,488	539,384
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	171,594	269,693
Pagos anticipados	27,545	82,879
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	16,828	22,433
<b>Total del activo circulante</b>	<b>768,455</b>	<b>914,390</b>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,906,628	11,831,685
Propiedades de Inversión*	3,970,200	3,978,362
Propiedades en desarrollo	101,549	101,549
Inversión en Negocios Conjuntos	660,278	722,848
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	6,751	6,635
Impuestos a la utilidad diferidos	18,947	20,036
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>16,664,353</b>	<b>16,661,114</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>17,432,808</b>	<b>17,575,504</b>

#### Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	502,878	448,818
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	510,893	549,816
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,656	45,257
Impuestos por pagar	67,361	7,358
Otros	75,705	81,043
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,202,493</b>	<b>1,132,291</b>
Beneficio a los empleados	31,600	33,315
Deuda bancaria a largo plazo	1,514,533	1,842,168
Deuda bursatil a largo plazo	2,491,248	2,491,831
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	9,884,937	9,766,558
Resultados acumulados	2,307,997	2,309,341
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>12,192,934</b>	<b>12,075,899</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes</b>	<b>17,432,808</b>	<b>17,575,504</b>

\*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

## ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026, comparado con el primer trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2025</u>	<u>T1 2026</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	993,911	937,218
Alimentos y bebidas	211,795	194,691
Arrendamiento	134,969	87,770
Otros ingresos	11,530	15,585
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,352,206</b>	<b>1,235,265</b>
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	241,651	245,024
Costos y gastos de alimentos y bebidas	153,813	151,000
Costos y gastos administrativos	492,710	479,255
<b>Total costos y gastos generales</b>	<b>888,173</b>	<b>875,279</b>
<b>Contribución hotelera</b>	<b>464,032</b>	<b>359,986</b>
Gastos inmobiliarios	25,565	27,005
Comisión de Asesoría	44,952	45,257
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-
Gastos administrativos de FibraHotel	36,793	34,437
Beneficio a los empleados*	878	1,715
Depreciación	137,981	142,788
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
<b>Utilidad de operación</b>	<b>212,934</b>	<b>108,784</b>
Gastos extraordinarios, neto	2,192	4,154
<b>Utilidad de operación ajustada</b>	<b>210,743</b>	<b>104,630</b>
Ingresos no operativos	6,563	118
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(89,373)	(100,408)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>127,933</b>	<b>4,340</b>
Impuestos	3,000	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	186	4
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>125,118</b>	<b>1,344</b>

\*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

## ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026, comparado con el primer trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2026

(Miles de pesos)

	T1 2025	T1 2026
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>125,118</b>	<b>1,344</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	3,000	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(19)	1,018
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	137,981	142,788
Resultado Integral de Financiamiento	4,930	-
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	87,483	100,947
Beneficio a los empleados*	878	1,715
Participación No Controladora	(186)	(4)
Total	359,186	250,809
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(72,555)	(98,100)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1)	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	3,543	(5,606)
Pagos anticipados	(48,023)	(55,334)
Otros activos	-	117
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	70,529	35,224
Cuentas por pagar a partes relacionadas	467	(400)
Impuestos por pagar	9,643	4,947
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>322,789</b>	<b>131,658</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(22,679)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(55,397)	(69,171)
Propiedades de Inversión	(2,958)	(8,162)
Venta de activos	(76,451)	(62,566)
Intereses cobrados	151	307
Inversión en asociadas	8,876	6,185
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(148,457)</b>	<b>(133,407)</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Distribución a tenedores	(108,514)	(118,379)
Prestamos Obtenidos	320,000	467,000
Prestamos Pagados	(263,816)	(198,219)
Intereses pagados y gastos financieros	(156,590)	(160,216)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,350)	(1,541)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(210,270)</b>	<b>(11,355)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>(35,937)</b>	<b>(13,104)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	630,449	552,488
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>	<b>594,511</b>	<b>539,384</b>

\*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 primer 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	2025	T1 2026
<b>Ingresos Totales</b>	<b>4,371,969</b>	<b>1,941,651</b>	<b>3,109,131</b>	<b>4,696,345</b>	<b>5,224,437</b>	<b>5,406,815</b>	<b>5,368,127</b>	<b>1,235,265</b>
Costos y Gastos Generales	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670	3,681,734	875,279
<b>Contribución Hotelera</b>	<b>1,454,082</b>	<b>308,253</b>	<b>940,688</b>	<b>1,710,949</b>	<b>1,830,543</b>	<b>1,797,144</b>	<b>1,686,393</b>	<b>359,986</b>
Comisión de Asesoría	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	181,776	45,257
Gastos Inmobiliarios	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	102,461	27,005
Gastos administrativos de FibraHotel	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	134,982	34,437
Plan de Compensación de Empleados con CBFs*	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	19,718	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1,156,440</b>	<b>(17,447)</b>	<b>637,949</b>	<b>1,344,133</b>	<b>1,420,380</b>	<b>1,370,033</b>	<b>1,241,305</b>	<b>251,573</b>
Depreciación	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	558,927	142,788
Gastos extraordinarios, neto	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	7,891	4,154
Ingresos no operativos	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	13,511	118
<b>Utilidad de Operación Ajustada</b>	<b>617,816</b>	<b>(602,353)</b>	<b>316,346</b>	<b>1,325,158</b>	<b>881,776</b>	<b>754,593</b>	<b>687,998</b>	<b>104,748</b>
Resultado integral de financiamiento	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(286,766)	(100,408)
Impuestos	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255	(1,728)	3,000
<b>Resultado Integral Consolidado</b>	<b>218,025</b>	<b>(1,004,515)</b>	<b>(52,482)</b>	<b>922,509</b>	<b>559,544</b>	<b>387,091</b>	<b>403,359</b>	<b>1,344</b>
Impacto Valor Razonable de propiedades	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146	-	96,047	-
Depreciación	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886	540,250	561,621	143,787
Amortización de costos	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	5,689	4,154
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	(88,790)	4,035
Fluctuación de instrumentos derivados	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFs	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	19,718	-
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AMEFIBRA Funds From Operations</b>	<b>867,584</b>	<b>(390,656)</b>	<b>261,491</b>	<b>930,706</b>	<b>1,015,819</b>	<b>1,040,183</b>	<b>997,644</b>	<b>153,321</b>
Reserva de CAPEX	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(297,317)	(70,729)
Ajustes no operativos	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,866)	-
<b>Adjusted Funds From Operations</b>	<b>637,887</b>	<b>(429,726)</b>	<b>87,373</b>	<b>672,386</b>	<b>733,042</b>	<b>707,259</b>	<b>693,461</b>	<b>82,591</b>
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	242,428	1

## Invitación a la llamada de resultados del primer trimestre de 2026

1T26



### INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2026

Ciudad de México, el 18 de marzo 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 primer trimestre de 2026.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T26 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 abril 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 TELEFÓNICA	Jueves 16 de abril de 2026  13:00 p.m. hora de Nueva York  11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	838 1184 5232
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: <a href="https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_FF9KIY_vQ_U-ko-f0WPjhtw">https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_FF9KIY_vQ_U-ko-f0WPjhtw</a>
NÚMEROS DENTRO DE MÉXICO	+52 558 659 6002
NÚMEROS INTERNACIONALES	+1 646 558 8656 (Nueva York) Consultar otros números disponibles: <a href="https://us02web.zoom.us/zoomconference">https://us02web.zoom.us/zoomconference</a>



## 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](mailto:acardenas@fibrahotel.com)