



FibraHotel ("FibraHotel"), la primera FIBRA especializada en hoteles anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2026.

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

- FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2026 con **84 hoteles y 12,300¹ cuartos en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (81 hoteles, excluyendo tres hoteles arrendados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,808** la tasa de ocupación fue de **58.3%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$1,055** representando un incremento de **6.1%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2025.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$5,098** una tasa de ocupación de **61.3%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,123**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$50 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,365 millones**.
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$406 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$297 millones**.
- El flujo de operación ("AMEFIBRA FFO")⁴ del trimestre fue de **Ps. \$190 millones**.
- El flujo de operación ajustado ("AFFO")⁵ del trimestre fue de **Ps. \$115 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$123 millones** equivalente a **15.55 centavos** por CBFi⁶.
- Al 30 de junio de 2026, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$586 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,942 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$4,356 millones**.
- Al 30 de junio de 2026, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,011 millones**.

¹A la fecha, FibraHotel cuenta con cuatro hoteles en arrendamiento. El hotel Yucatán Resort Playa del Carmen concluyó operaciones el 30 de abril de 2026. Asimismo, el hotel Real Inn Mexicali suspendió operaciones el 31 de mayo de 2026 como parte del proceso de transición de marca y operador. La propiedad tiene programada su reapertura para el tercer trimestre de 2026 bajo la marca Holiday Inn operado por Aimbridge International.

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.

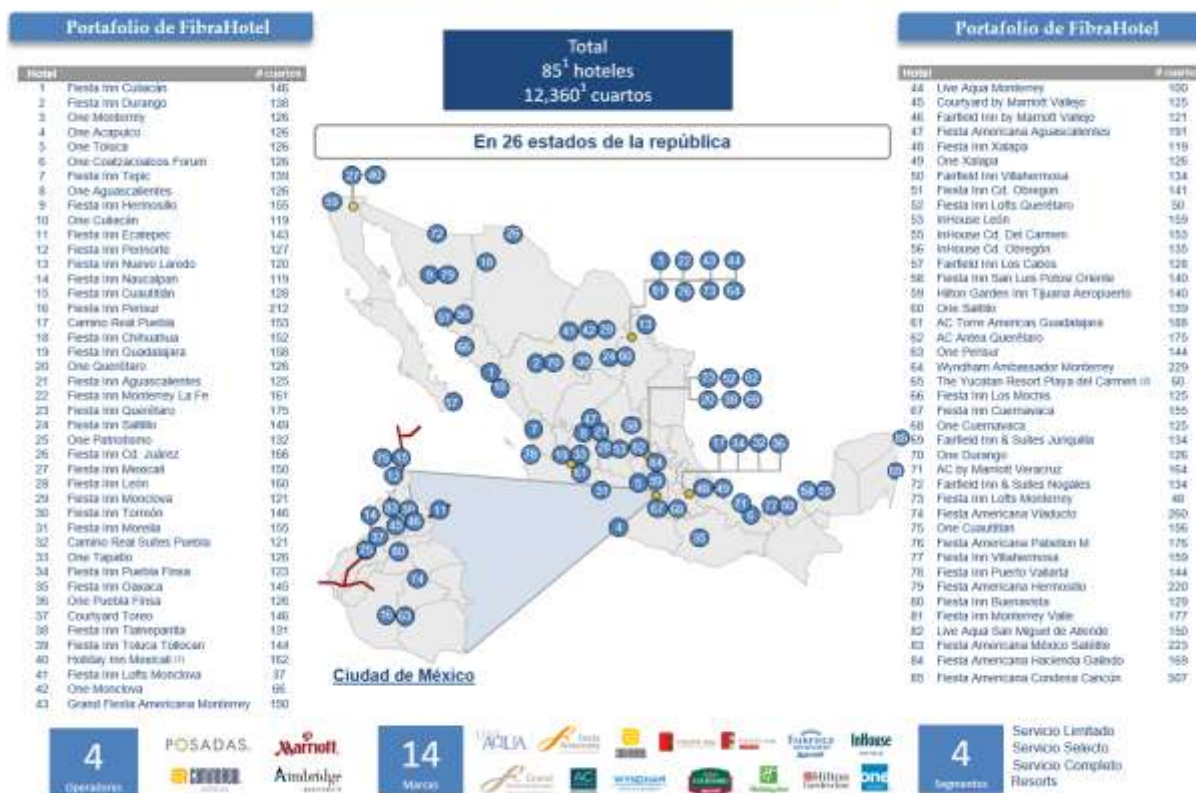
⁴ FFO, o flujo de operación es una métrica voluntaria de los asociados de la AMEFIBRA.

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 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos al 30 de junio de 2026.

“El segundo trimestre de 2026 estuvo marcado por el Mundial de Fútbol FIFA 2026, con un impacto positivo pero menor al estimado. El RevPAR del portafolio creció 6.1% año contra año, resultado de un incremento de 10.5% en la tarifa promedio y una caída de 240 puntos base en la ocupación. En nuestros hoteles de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, el Mundial impulsó el RevPAR en 85% durante junio; sin embargo, generó estancias más cortas y el desplazamiento de grupos y convenciones a nivel nacional. La demanda en Cancún registró una contracción importante, con una caída de 21.6 puntos porcentuales en la ocupación y de 23.5% en la tarifa efectiva en dólares; para el año completo estimamos que el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún generará únicamente la renta fija. Los ingresos del trimestre fueron de Ps. \$1,365 millones, el EBITDA fue de Ps. \$297 millones y el AFFO de Ps. \$115 millones (incluyendo Ps. \$18.5 millones de gasto financiero de desarrollos que aún no generan flujo de efectivo). El desarrollo de The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc continúa avanzando conforme al plan, con una inversión de Ps. \$744 millones al cierre del trimestre. Mantenemos un balance sólido, con un LTV de 27.8%. La distribución del segundo trimestre de 2026 será de Ps. \$0.1555 por CBF, conforme a la política previamente anunciada.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2026



(1) La propiedad permanecerá temporalmente cerrada durante esta fase, con reapertura programada para el tercer trimestre de 2026 bajo la marca Holiday Inn operado por Armonde International.
(2) La propiedad The Yucatan Resort Playa del Carmen permanecerá temporalmente cerrada, tras suspender operaciones el 30 de abril de 2026.

Información adicional:

Disposición de la línea de crédito BBVA 2024

Durante junio de 2026, se dispusieron Ps. \$360 millones de la línea de crédito BBVA 2024, destinados a liquidar Ps. \$296 millones del saldo insoluto del crédito BBVA 2015.

Firma línea de crédito Ve por Más

El 5 de junio de 2026 se firmó una línea de crédito con Ve por Más por Ps. \$500 millones a 10 años, con una tasa de TIEF + 185 puntos base, vinculada a un objetivo de desempeño en sostenibilidad. Tratándose del primer indicador social, este indicador corresponde al porcentaje de colaboradores con algún tipo de discapacidad en los hoteles operados por Grupo Posadas, con una meta de 5.0% para el año 2030.

Transición del hotel en Villahermosa a arrendamiento bajo la marca InHouse

El hotel de Servicio Limitado Villahermosa terminó su contrato de operación y franquicia el 1 de julio de 2026 e iniciará operaciones bajo un esquema de arrendamiento con la marca InHouse.

Reposicionamiento del hotel Mexicali a la marca Holiday Inn

Tras el cierre por reposicionamiento del hotel Real Inn Mexicali el 31 de mayo de 2026, la propiedad permanece temporalmente cerrada y retomará operaciones en el tercer trimestre de 2026 bajo la marca Holiday Inn, operada por Aimbridge International.

Cierre temporal del hotel The Yucatán Resort Playa del Carmen

The Yucatán Resort Playa del Carmen suspendió operaciones el 30 de abril de 2026.

Conversión de 30 habitaciones a Live Aqua Monterrey Valle

Durante el segundo trimestre de 2026, 30 habitaciones del Grand Fiesta Americana Monterrey fueron reasignadas al Live Aqua Monterrey dentro del complejo Trébol Monterrey. Como resultado, el inventario del Live Aqua Monterrey se ubicó en 100 habitaciones, mientras que Grand Fiesta Americana Monterrey se ubicó en 150 habitaciones.

CBFIs a la fecha del reporte

El 13 de abril de 2026 se pusieron en circulación 414,673 CBFIs, y posteriormente, el 20 de abril de 2026, 96,574 CBFIs, para un total de 511,247 CBFIs correspondientes al plan de empleados autorizado por la asamblea de abril de 2022. Al cierre del segundo trimestre de 2026 y a la fecha de este reporte, FibraHotel cuenta con 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Portafolio de desarrollo

Al 30 de junio 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. \$744 millones. El avance real de obra a la fecha del reporte es del 24%.

Render The Ritz-Carlton Punta Nizuc Cancún



**Imagen ilustrativa, sujeta a cambios.*

Avance de obra al segundo trimestre de este año



Portafolio de FibraHotel al 30 de junio 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
3	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
21	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
30	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Toluca Toluca	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Holiday Inn Mexicali *(1)	BCN	Noroeste	162	Aimbridge International	Holiday Inn	Servicio Selecto
40	Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Hilton Garden Inn	Servicio Selecto
41	Courtyard Tere	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
42	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
Sub Total				5,785			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

*La propiedad permanece temporalmente cerrada durante esta fase, con reapertura programada para el tercer trimestre de 2026 bajo la marca Holiday Inn operado por Aimbridge International.

Portafolio de FibraHotel al 30 de junio de 2026 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
Hoteles Servicio Limitado - Administrados						
43 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
44 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
45 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Cuautitlán (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
61 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
Sub Total			2,792			
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
65 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	191	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
66 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
67 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
68 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle (3)	Nuevo León	Noreste	150	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
72 Live Aqua Monterrey Valle (3)	Nuevo León	Noreste	100	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
73 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	150	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
75 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Camino Real Hoteles	Camino Real	Servicio Completo
76 Wyndham Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Aimbridge Hospitality	Wyndham	Servicio Completo
77 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
78 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
79 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
80 The Yucatan Resort Playa del Carmen	Quintana Roo	Sur	60	-	-	Servicio Completo
Sub Total			2,729			
Hoteles en Arrendamiento						
82 InHouse Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
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			1,054			
Total de Habitaciones al 30 de junio de 2026			12,360			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) La conversión de 30 habitaciones responde a una estrategia comercial de ajuste tarifario.

Información trimestral seleccionada

La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres⁷:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T2 2026 UDM
Ingresos totales	1,270,075	1,375,758	1,235,265	1,365,176	5,246,273
Ingresos - Hoteles administrados	1,221,264	1,307,999	1,147,322	1,295,453	4,972,038
% de los ingresos totales	96.2%	95.1%	92.9%	94.9%	94.8%
Contribución hotelera	363,732	423,579	359,986	406,352	1,553,649
Margen	28.6%	30.8%	29.1%	29.8%	29.6%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	314,921	361,093	272,043	336,629	1,284,686
Margen	25.8%	27.6%	23.7%	26.0%	25.8%
Net Operating Income ("NOI")	337,431	400,084	332,981	379,343	1,449,838
Margen	26.6%	29.1%	27.0%	27.8%	27.6%
EBITDA Ajustado	250,150	321,041	251,573	297,278	1,120,041
Margen	19.7%	23.3%	20.4%	21.8%	21.3%
Utilidad / (Pérdida) de operación	109,832	83,380	108,784	151,217	453,214
Margen	8.6%	6.1%	8.8%	11.1%	8.6%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	161,469	248,204	153,321	189,698	752,692
FFO / CBFI con derechos económicos	0.2046	0.3145	0.1943	0.2402	0.9531
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	89,946	170,284	82,591	115,301	458,123
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.1140	0.2158	0.1047	0.1460	0.5801
Distribución	118,379	118,379	122,720	122,799	482,277
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1500	0.1500	0.1555	0.1555	0.6110
Deuda Financiera	4,508,032	4,508,659	4,782,818	4,941,644	4,941,644
Deuda neta	3,887,078	3,955,735	4,243,434	4,355,967	4,355,967
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	3.0 x	3.2 x	3.7 x	3.9 x	3.9 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.3%	25.9%	27.2%	27.8%	27.8%

⁷ 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 segundo trimestre de 2026

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron de Ps. \$1,365 millones:

- Ps. \$1,071 millones de ingresos por renta de habitaciones (78.5% de los ingresos).
- Ps. \$210 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.4% de los ingresos).
- Ps. \$70 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$50 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 5.1% de los ingresos.
- Ps. \$14 millones de otros ingresos (1.0% de los ingresos).

Contra el segundo trimestre de 2025 los ingresos totales disminuyeron (0.4%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$959 millones:

- Ps. \$537 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (56.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$264 millones de gastos de habitaciones (27.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$158 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.5% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$406 millones, representando 29.8% de los ingresos totales. En total, Ps. \$337 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$70 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$255 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$146 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$45 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$35 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. \$151 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el segundo trimestre de 2026, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$3 millones e ingresos no operativos por Ps. \$0.2 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$149 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,356 millones y una deuda total de Ps. \$4,942 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. \$744 millones y generó durante el trimestre aproximadamente Ps. \$16 millones de intereses⁸).

Durante el segundo trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$107 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$85 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps. \$ Miles</i>	T2 2025	T2 2026	Var.
Ingreso por Interés	8,085	6,057	(25.1%)
Gasto por Interés	(96,761)	(106,477)	10.0%
Cargos Bancarios	(2,699)	(2,472)	(8.4%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	53,688	17,797	(66.9%)
Total	(37,687)	(85,094)	125.8%

Al 30 de junio de 2026, la apreciación del peso frente al dólar en las deudas denominadas en dólares generó una ganancia contable de Ps. \$19 millones en el trimestre, integrada por Ps. \$9 millones de la deuda con Banorte y Ps. \$10 millones de la deuda con Scotiabank:

- Banorte: la deuda de USD \$14 millones tenía un valor contable de Ps. \$245 millones al cierre del trimestre (tipo de cambio de \$17.51 por USD), frente a USD \$15 millones con valor contable de Ps. \$270 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.10 por USD).
- Scotiabank: la deuda de USD \$17 millones tenía un valor contable de Ps. \$291 millones al cierre del trimestre (tipo de cambio de \$17.51 por USD), frente a USD \$17 millones con valor contable de Ps. \$307 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$18.10 por USD).

Utilidad neta consolidada

Durante el segundo trimestre de 2026, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de (Ps. \$3 millones). La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$58 millones.

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

Resultado Integral Consolidado

Durante el segundo trimestre de 2026, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$58 millones.

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$190 millones.

Ps. \$ miles	T2 2025	T2 2026	Variación
Ingresos Totales	1,370,088	1,365,176	(0.4%)
Costos y Gastos Generales	935,039	958,824	
Contribución Hotelera	435,049	406,352	(6.6%)
Comisión de Asesoría	45,451	45,403	
Gastos Inmobiliarios	27,099	27,008	
Gastos administrativos de FibraHotel	35,950	34,625	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-	
EBITDA Ajustado	319,198	297,278	(6.9%)
Depreciación	139,014	146,061	
Gastos extraordinarios, neto	3,552	2,502	
Ingresos no operativos	843	213	
Utilidad de Operación Ajustada	177,475	148,927	(16.1%)
Resultado integral de financiamiento	(37,687)	(85,094)	
Impuestos	3,000	3,000	
Participación No Controladora	(283)	(2,900)	
Resultado Integral Consolidado	136,504	57,933	(57.6%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación*	140,011	147,059	
Amortización de costos	3,552	2,502	
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	(53,685)	(17,797)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	4,930	-	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	231,311	189,698	(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

Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo ajustado de Ps. \$115 millones.

⁹ FFO es una métrica de la AMEFIBRA enfocada en lograr una mayor claridad y entendimiento del desempeño operativo de Fibras Inmobiliarias.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T2 2025</u>	<u>T2 2026</u>	<u>Variación</u>
AMEFIBRA FFO	231,311	189,698	(18.0%)
(-) Reserva de CAPEX	(78,233)	(74,397)	
(+) Otros Ajustes	(169)	-	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	152,909	115,301	(24.6%)

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2026:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$309 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$265 millones), principalmente debido a:
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$90 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$22 millones) en remodelación del hotel Holiday Inn Mexicali, iii) (Ps. \$19 millones) en remodelación de Hilton Garden Inn Tijuana Aeropuerto, Wyndham Ambassador Monterrey, Live Aqua y Grand Fiesta Americana Monterrey Valle, Camino Real Puebla y hoteles Fiesta Inn, iv) (Ps. \$15 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, v) (Ps. \$7 millones) de inversión en una bodega industrial en Perinorte.
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$120 millones), correspondiente a las aportaciones de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
 - Intereses cobrados por Ps. \$6 millones.
 - Eliminaciones y reclasificaciones, y otros por Ps. \$2 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.6 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$2 millones, principalmente relacionado con:
 - El pago de la distribución del primer trimestre del 2026 por (Ps. \$123 millones).
 - La disposición de Ps. \$741 millones de pesos que se componen de la siguiente manera: (Ps. \$360 millones) de la línea de crédito BBVA 2024, (Ps. \$231 millones) de la línea de crédito Banorte 2025, (Ps. \$150 millones) de la línea de crédito revolving de Ve por Más.
 - La amortización de deuda por (Ps. \$563 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$311 millones)¹⁰ de la línea de crédito BBVA 2015, (Ps. \$130 millones) de la línea de crédito revolving de Ve por Más, (Ps. \$80 millones) de la línea de crédito revolving BBVA, (Ps. \$18 millones) de la línea de crédito Banorte 3, (Ps. \$1.8 millones) de la línea de crédito de Scotiabank MXN, (USD \$923 mil) a un tipo de cambio de \$17.51 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$337 mil) a un tipo de cambio de \$17.44 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
 - El pago de intereses por (Ps. \$51 millones).

¹⁰ De la amortización de Ps. \$311 millones del crédito BBVA 2015, Ps. \$296 millones correspondieron a un pago anticipado.

- Otros gastos financieros por (Ps. \$1.5 millones).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el segundo trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$120 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 30 de junio de 2026, FibraHotel ha invertido Ps. \$744 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2026	Al 30/06/2026
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	119,419	743,981
Live Aqua San Miguel de Allende**	-	91,650
Otros	300	8,431
Total Inversión en Negocios Conjuntos	119,719	844,061

*Considera un ajuste de inversión y no incluye Método de Participación

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

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2026 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$586 millones. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$539 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,942 millones. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,783 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,356 millones. Al 31 de marzo de 2026, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,243 millones.
- Un costo de la deuda de 8.29%. Al 31 de marzo de 2026 el costo de la deuda era de 8.38%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T2 2026	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	585,677	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	386,078	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	39,429	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	37,812	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible	122,359	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	508,436	

Al 30 de junio de 2026, las tasas de referencia aplicables a las líneas de crédito fueron: TIIE 28d: 6.76%, TIIE 91d: 6.79%, TIIE de Fondeo: 6.63% y SOFR 91d: 3.68%.

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

\$ millones	T2 2026	Moneda	Tasa de referencia	Spread	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 2024	966.0	MXN	TIIE 28d	1.55%	8.31%	feb-35
BANORTE 2018	99.8	MXN	TIIE 91d	2.50%	9.29%	sep-28
* BANORTE 2022	245.0	USD	SOFR 91d	2.50%	6.18%	jun-28
BANORTE 2025	618.0	MXN	THIEF	1.50%	8.13%	oct-35
** SCOTIABANK USD	290.6	USD	SOFR 91d	1.75%	5.43%	oct-28
SCOTIABANK	129.8	MXN	TIIE 28d	1.60%	8.36%	oct-28
VE X MAS	100.0	MXN	TIIE 28d	1.65%	8.41%	jul-27
BBVA REVOLVENTE	-	MXN	TIIE 28d	1.50%	8.26%	may-26
FIHO19	2,500.0	MXN	8.83%	8.83%	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,949.2					
* Equivalente en pesos a USD \$14 millones a un T.C de Ps. \$17.51						
** Equivalente en pesos a USD \$17 millones a un T.C de Ps. \$17.51						

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. \$85 millones de amortizaciones, que representa el 1.7% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2026	85.3	1.7%
2027	1,179.1	23.8%
2028	1,412.7	28.5%
2029	953.2	19.3%
2030	156.3	3.2%
2031 en adelante	1,162.5	23.5%
Total	4,949.2	100.0%

Al 30 de junio de 2026:

- El 51% de la deuda es fija (FIHO19) y el 49% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 89% de la deuda está denominada en Pesos y el 11% está denominada en dólares.
- El 41% de la deuda está vinculada con indicadores sostenibles.

Calificaciones Crediticias

El 13 de mayo de 2026 Fitch Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” a ‘AA-(mex)’ cambiando su perspectiva a negativa.

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

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel consiste en reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Para el segundo trimestre, se reservaron Ps. \$74 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 cierre del segundo trimestre de 2026 y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el segundo trimestre de 2026

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 14 de julio de 2026 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiente 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 abril y el 30 de junio de 2026. La distribución será pagada el 3 de agosto 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 julio 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 segundo 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 segundo trimestre de 2026 con un endeudamiento de Ps. \$4,942 millones y con un total de activos de Ps. \$17,787 millones, correspondiente a un nivel de endeudamiento del 27.8%.

2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

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 30 de junio de 2026, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.73x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:



- Servicio de la deuda: Ps. \$722 millones.
- Estimado de gastos de capital: Ps. \$305 millones.
- Gastos de desarrollo no discrecionales: Ps. \$707 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$508 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$20 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$713 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$1,766 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- Deuda garantizada inferior a 40%

Al 30 de junio de 2026, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 11.1%.

- Activos Totales no gravados superior a 150%

Al 30 de junio de 2026, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 685.7%

- El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.5x¹¹.

Al 30 de junio de 2026, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.6x.

¹¹ Límite del índice de cobertura de servicio de la deuda conforme a la normativa de la CNBV (1.0x) y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Bono FIHO-19 (1.5x).

Gestión de temas ambientales sociales y de gobernanza (ASG)

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

Durante el trimestre publicamos, nuestro [Informe Anual Integrado 2025](#) en el que describimos nuestras prácticas y avances en temas económicos, ambientales, sociales y de gobernanza, mismos que nos impulsan a la mejora continua como empresa y como partícipe del sector. Adicionalmente, dentro del informe, se comunica el avance de los objetivos ASG, en cada uno de los focos establecidos dentro de la Estrategia de Sostenibilidad. El seguimiento y cumplimiento de cada uno de ellos, de la mano con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), es de suma importancia para nuestra estrategia de negocio.

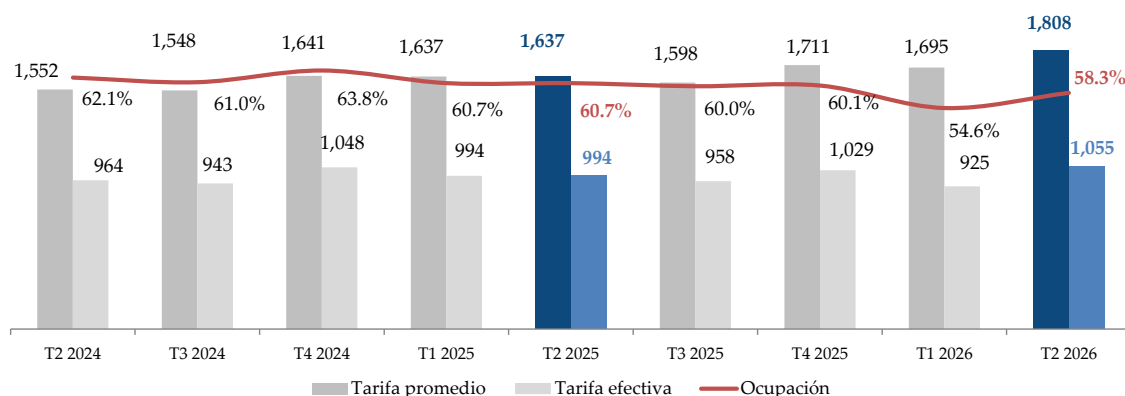
Así mismo, y como parte de nuestro compromiso con la transparencia corporativa y la evolución de nuestras prácticas de divulgación, se publicó nuestro primer [Reporte de Sostenibilidad bajo las Normas IFRS S1 y S2](#), correspondiente al ejercicio 2025. Este informe representa un paso relevante en la madurez de nuestra gestión en materia de sostenibilidad, al presentar de manera estructurada la gobernanza, estrategia, gestión de riesgos y métricas relacionadas con la sostenibilidad y el clima, en línea con los requerimientos internacionales establecidos por el International Sustainability Standards Board (ISSB). El reporte detalla, entre otros temas, nuestra estructura de gobernanza en materia climática, el análisis de escenarios físicos y de transición realizado para el portafolio, nuestras emisiones de GEI de Alcance 1, 2 y 3, así como el objetivo de reducción de emisiones validado por Science Based Targets initiative (SBTi). Con esta publicación, refrendamos nuestro compromiso hacia el liderazgo y la mejora continua en los asuntos relacionados con el desempeño sostenible de nuestro portafolio, fortaleciendo la calidad y comparabilidad de la información que compartimos con nuestros grupos de interés.

Por otro lado, FibraHotel durante este trimestre se concluyó la firma de una línea de crédito con Ve por Más, por Ps. \$500 millones, vinculada a un objetivo de desempeño en sostenibilidad. Tratándose del primer indicador social, este indicador clave establecido corresponde al porcentaje de colaboradores con algún tipo de discapacidad en los hoteles operados por Grupo Posadas, con una meta de 5.0% para el año 2030. El cumplimiento de dicho objetivo genera un beneficio de 10 puntos base sobre el spread aplicable de TIIEF + 185 puntos base. Esta operación refleja nuestro compromiso de continuar integrando la sostenibilidad en la estructura de capital de FibraHotel, reconociendo que la inclusión laboral de personas con discapacidad es un factor central para la construcción de un portafolio más equitativo y diverso.

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del segundo trimestre del año 2024 al segundo trimestre de 2026 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹² (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

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

- Tasa de ocupación de 61.3%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$5,098
- Tarifa Efectiva Todo Incluido de Ps. \$3,123

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T2 2025	T1 2026	T2 2026		T2 UDM 2025	T2 UDM 2026
Ocupación	60.7%	54.6%	58.3%	Ocupación	60.8%	57.5%
Tarifa Promedio	1,637	1,695	1,808	Tarifa Promedio	1,613	1,737
Tarifa Efectiva	994	925	1,055	Tarifa Efectiva	981	999

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el segundo trimestre de 2026 y el segundo trimestre de 2025 es de 6.1%.

¹² A la fecha, FibraHotel cuenta con cuatro hoteles en arrendamiento; para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estas propiedades. El hotel de servicio selecto de 253 habitaciones en Ciudad del Carmen inició operaciones mediante un contrato de arrendamiento en marzo de 2026, bajo la marca InHouse.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el segundo trimestre de los años 2025 y 2026:

Segmento	Portafolio Administrado								
	2 ^{do} trimestre 2025			2 ^{do} trimestre 2026			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	61.8%	\$ 1,207	\$ 746	59.3%	\$ 1,290	\$ 765	(250 pb)	6.9%	2.5%
Servicio Selecto	61.9%	\$ 1,462	\$ 905	58.6%	\$ 1,615	\$ 946	(331 pb)	10.4%	4.5%
Servicio Completo	57.0%	\$ 2,533	\$ 1,444	56.7%	\$ 2,823	\$ 1,600	(33 pb)	11.4%	10.8%
Total	60.7%	\$ 1,637	\$ 994	58.3%	\$ 1,808	\$ 1,055	(240 pb)	10.5%	6.1%

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹³ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el segundo trimestre de los años 2025 y 2026:

Región	Portafolio Administrado								
	2 ^{do} trimestre 2025			2 ^{do} trimestre 2026			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	59.7%	\$ 2,133	\$ 1,273	56.2%	\$ 2,222	\$ 1,249	(347 pb)	4.1%	(1.9%)
Noreste	64.5%	\$ 1,863	\$ 1,203	61.6%	\$ 2,085	\$ 1,283	(299 pb)	11.9%	6.7%
Noroeste	58.2%	\$ 1,447	\$ 843	51.8%	\$ 1,517	\$ 785	(646 pb)	4.8%	(6.8%)
Oeste	69.5%	\$ 1,587	\$ 1,103	69.2%	\$ 1,915	\$ 1,326	(28 pb)	20.6%	20.2%
Sur	57.8%	\$ 1,271	\$ 734	55.7%	\$ 1,343	\$ 748	(212 pb)	5.7%	1.8%
CDMX	60.4%	\$ 1,639	\$ 989	61.5%	\$ 1,865	\$ 1,147	112 pb	13.8%	15.9%
Total	60.7%	\$ 1,637	\$ 994	58.3%	\$ 1,808	\$ 1,055	(240 pb)	10.5%	6.1%

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

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	2 ^{do} trimestre 2025			2 ^{do} trimestre 2026			Variación		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
FACC*	82.9%	\$ 5,517	\$ 4,573	61.3%	\$ 5,098	\$ 3,123	(2163 bps)	(7.6%)	(31.7%)

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total de FibraHotel al 30 de junio de 2026 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

¹³ 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).

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 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	1,015,691	592,391	58.3%	\$ 1,071	\$ 1,808	\$ 1,055
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	2,028,982	1,145,344	56.4%	\$ 2,008	\$ 1,754	\$ 990

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2026.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2025	30/06/2026
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	552,488	585,677
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	171,594	299,694
Pagos anticipados	27,545	97,154
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	16,828	19,569
Total del activo circulante	768,455	1,002,094
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,906,628	11,822,128
Propiedades de Inversión*	3,970,200	3,993,229
Propiedades en desarrollo	101,549	101,674
Inversión en Negocios Conjuntos	660,278	839,667
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	6,751	6,630
Impuestos a la utilidad diferidos	18,947	21,125
Total del activo no circulante	16,664,353	16,784,452
Total del Activo	17,432,808	17,786,546

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	502,878	216,840
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	510,893	600,878
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,656	45,403
Impuestos por pagar	67,361	63,159
Otros	75,705	89,076
Total del pasivo circulante	1,202,493	1,015,356
Beneficio a los empleados	31,600	35,352
Deuda bancaria a largo plazo	1,514,533	2,232,389
Deuda bursátil a largo plazo	2,491,248	2,492,415
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	9,884,937	9,643,759
Resultados acumulados	2,307,997	2,367,274
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,192,934	12,011,033
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,432,808	17,786,546

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de abril al 30 de junio de 2026, comparado con el segundo trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	T2 2025	T2 2026
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,044,776	1,071,251
Alimentos y bebidas	230,706	210,454
Arrendamiento	82,102	69,685
Otros ingresos	12,504	13,786
Ingresos totales	1,370,088	1,365,176
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	252,014	263,613
Costos y gastos de alimentos y bebidas	160,377	157,874
Costos y gastos administrativos	522,648	537,336
Total costos y gastos generales	935,039	958,824
Contribución hotelera	435,049	406,352
Gastos inmobiliarios	27,099	27,008
Comisión de Asesoría	45,451	45,403
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-
Gastos administrativos de FibraHotel	35,950	34,625
Beneficio a los empleados*	2,421	2,038
Depreciación	139,014	146,061
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	180,184	151,217
Gastos extraordinarios, neto	3,552	2,502
Utilidad de operación ajustada	176,632	148,715
Ingresos no operativos	843	213
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(37,687)	(85,094)
Utilidad antes de impuestos	139,787	63,834
Impuestos	3,000	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	(283)	(2,900)
Utilidad neta integral consolidada	136,504	57,933

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de abril al 30 de junio de 2026, comparado con el segundo trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2026

(Miles de pesos)

	T2 2025	T2 2026
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	136,504	57,933
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	3,000	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(75)	(316)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	139,014	146,061
Resultado Integral de Financiamiento	33,637	83,437
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-
Beneficio a los empleados*	1,544	2,038
Participación No Controladora	283	2,900
Total	318,837	295,054
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	43,254	(30,001)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(974)	0
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	2,538	2,864
Pagos anticipados	(20,814)	(14,275)
Otros activos	(2)	5
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	12,598	59,697
Cuentas por pagar a partes relacionadas	500	147
Impuestos por pagar	(9,465)	(4,690)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	346,473	308,802
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(20,910)	(125)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(112,875)	(136,774)
Propiedades de Inversión	(19,020)	(14,867)
Venta de activos	82	586
Intereses cobrados	8,085	6,057
Inversión en asociadas	(39,859)	(119,719)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(184,498)	(264,842)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(118,379)	(122,799)
Prestamos Obtenidos	-	741,000
Prestamos Pagados	(81,984)	(563,684)
Intereses pagados y gastos financieros	(40,960)	(50,676)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,504)	(1,507)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(242,827)	2,333
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(80,852)	46,293
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	594,511	539,384
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	513,659	585,677

*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 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 sí 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	2025	T1 2026	T2 2026
Ingresos Totales	4,107,252	4,371,969	1,941,651	3,109,131	4,696,345	5,224,437	5,406,815	5,368,127	1,235,265	1,365,176
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	3,681,734	875,279	958,824
Contribución Hotelera	1,443,110	1,454,082	308,253	940,688	1,710,949	1,830,543	1,797,144	1,686,393	359,986	406,352
Comisión de Asesoría	150,927	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	181,776	45,257	45,403
Gastos Inmobiliarios	59,698	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	102,461	27,005	27,008
Gastos administrativos de FibraHotel	60,522	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	134,982	34,437	34,625
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	16,612	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	19,718	-	-
EBITDA Ajustado	1,155,351	1,156,440	(17,447)	637,949	1,344,133	1,420,380	1,370,033	1,241,305	251,573	297,278
Depreciación	419,037	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	558,927	142,788	146,061
Gastos extraordinarios, neto	71,619	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	7,891	4,154	2,502
Ingresos no operativos	1,901	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	13,511	118	213
Utilidad de Operación Ajustada	768,501	617,816	(602,353)	316,346	1,325,158	881,776	798,772	687,998	104,748	148,927
Resultado integral de financiamiento	(151,510)	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(286,766)	(100,408)	(85,094)
Impuestos	2,282	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255	(1,728)	3,000	3,000
Resultado Integral Consolidado	599,321	218,025	(1,004,515)	(52,482)	922,509	559,544	387,091	403,359	1,344	57,933
Impacto Valor Razonable de propiedades	(143,795)	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146	-	96,047	-	-
Depreciación	419,037	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886	543,522	561,621	143,787	147,059
Amortización de costos	71,619	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	5,689	4,154	2,502
Deterioro en el valor del activo	41,890	-	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	16,128	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(95,658)	130,732	(88,790)	4,035	(17,797)
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	19,718	-	-
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,036,200	867,584	(390,656)	261,491	930,706	1,015,819	1,043,455	997,644	153,321	189,698
Reserva de CAPEX	(204,149)	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(297,317)	(70,729)	(74,397)
Ajustes no operativos	17,335	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,866)	-	-
Adjusted Funds From Operations	849,386	637,887	(429,726)	87,373	672,386	733,042	710,531	693,461	82,591	115,301
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	87,746	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	242,428	70,729	74,397



Invitación a la llamada de resultados del segundo trimestre de 2026

T2 2026



INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS • CIUDAD DE MÉXICO, 17 DE JUNIO DE 2026 • BMV: FIHO 12

FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del segundo trimestre de 2026.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 2T26 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 julio 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.

CONFERENCIA
TELEFÓNICA

Jueves 16 de julio de 2026

13:00 pm hora de Nueva York // 11:00 am hora de Ciudad de México

LIGA A LA LLAMADA

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Q9MGM8CLST-vERFkRHafkA

PARA MAYOR INFORMACIÓN, COMUNÍQUESE CON

Antonio Cárdenas - Relación con Inversionistas

Tel: +52 (55) 5292 8050
acardenas@fibrahotel.com
@FibraHotel • 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