

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

**Ciudad de México, al 29 de abril de 2025** --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles anuncia sus resultados financieros del primer trimestre del 2025. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

### **Información seleccionada del primer trimestre de 2025**

- FibraHotel cerró el primer trimestre de 2025 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. \$1,651** la tasa de ocupación fue de **58.1%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$958** representando un incremento de **7.3%** contra la tarifa efectiva del primer trimestre del 2024.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido<sup>2</sup> de **Ps. \$7,097**, una tasa de ocupación de **84.4%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$5,992**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$110 millones**.
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,352 millones**.
- La contribución hotelera<sup>3</sup> del trimestre fue de **Ps. \$464 millones**.
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$351 millones**.
- El flujo de operación (“Amefibra FFO”) <sup>4</sup> del trimestre fue de **Ps. \$269 millones**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”) <sup>5</sup> del trimestre fue de **Ps. \$186 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$118 millones** equivalente a **15.00 centavos** por CBF<sup>6</sup>.
- Al 31 de marzo de 2025, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$595 millones**, un endeudamiento de **Ps. \$4,341 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,746 millones**.
- Al 31 de marzo de 2025, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,609 millones**.

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

<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.

“El portafolio de FibraHotel mostró un desempeño sólido en el primer trimestre de 2025, con un crecimiento en tarifa efectiva de 7.3% año contra año, un incremento de 9.2% en la tarifa promedio y una disminución de 105 puntos base en ocupación. Los resultados fueron impulsados por una buena dinámica en las principales ciudades del país, incluyendo Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una renta de 110 millones de pesos en el trimestre, ya que la disminución en la demanda en la plaza fue compensada por el beneficio de la depreciación del tipo de cambio. A nivel consolidado, los ingresos del trimestre fueron de Ps. \$1,352 millones y el EBITDA alcanzó Ps. \$351 millones, con un margen de 26.0%. Estos resultados se dan en un entorno macroeconómico y político complicado que ha impactado la demanda hotelera y ha creado volatilidad en los mercados. Nuestro balance financiero se mantiene sólido, con un LTV de 24.6%. Para el primer trimestre de 2025, FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.1500 por CBFi y, para el año completo 2025, estimamos hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.1500 por CBFi, para un total de Ps. \$0.60 por CBFi en el año, lo cual representa un incremento de 9% en comparación con 2024. Aun con el aumento de la incertidumbre en las condiciones de mercado, estamos confiados en que la fortaleza operativa y financiera de FibraHotel y la diversificación de nuestro portafolio nos permitirán continuar generando valor a largo plazo.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

### Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2025



5 Operadores






15 Marcas










4 Segmentos

Servicio Limitado

Servicio Selecto

Servicio Completo

Resorts

### **Información adicional:**

#### **Disposición de la línea de crédito de BBVA 2024**

En marzo de 2025, se dispusieron Ps. \$290 millones de la línea de crédito simple de BBVA de hasta Ps. \$1,000 millones o USD \$30 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 150 puntos básicos. Con estos recursos, se refinanció el saldo dispuesto (Ps. \$150 millones) de la línea de crédito revolvente de BBVA.

#### **Cambio de operador en el hotel The Yucatán Resort Playa del Carmen**

The Yucatan Resort Playa del Carmen cerró temporalmente para llevar a cabo la transición a un nuevo operador y un cambio en el modelo de negocio. Tras su reapertura, el 14 abril de 2025, el hotel será operado por Click Efficiency y funcionará bajo el esquema de plan europeo.

#### **Política de distribuciones de FibraHotel y distribución del primer trimestre de 2025**

Para el primer trimestre de 2025, FibraHotel realizará una distribución de Ps. \$0.15 por CBFI, conforme a la política aprobada por el Comité Técnico. Para el año completo 2025, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.15 por CBFI, para un total de Ps. \$0.60 por CBFI en el año, lo cual es un crecimiento de 9% contra la distribución de 2024.

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

El 10 de marzo de 2025 se pusieron en circulación 1,971,836 CBFIs del plan de empleados autorizados por la asamblea de abril de 2022. Al 31 de marzo de 2025 y a la fecha de este reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2025

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento	
<i>Hoteles Servicio Selecto - Administrados</i>							
1	Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
2	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	CDMX	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
4	Fiesta Inn Ciudad del Carmen (1) (2)	Campeche	Sur	253	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
5	Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
6	Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
7	Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
8	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	CDMX	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
9	Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
10	Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
11	Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
12	Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	CDMX	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
13	Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
14	Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
15	Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
16	Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
17	Fiesta Inn Morelia	Michoacán	Oeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
18	Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
20	Fiesta Inn Monclova (2)	Coahuila	Noreste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
22	Fiesta Inn Monterrey La Fe (2)	Nuevo León	Noreste	209	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
23	Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
24	Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	CDMX	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
25	Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
26	Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
27	Fiesta Inn Perinorte (1)	Estado de México	CDMX	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
28	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	CDMX	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
29	Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
31	Fiesta Inn Querétaro (2)	Querétaro	Bajío	225	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
32	Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
33	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
34	Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
35	Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	CDMX	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
36	Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
37	Fiesta Inn Toluca Tolloca	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
38	Fiesta Inn Puerto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
39	Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
40	Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn	Servicio Selecto
41	Real Inn Mexicali (1)	BCN	Noroeste	162	Camino Real Hoteles	Real Inn	Servicio Selecto
42	Gamma Tijuana (1)	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma	Servicio Selecto
43	Courtyard Toreo	Estado de México	CDMX	146	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
44	Courtyard Vallejo	Ciudad de México	CDMX	125	Marriott Int'l	Courtyard	Servicio Selecto
<b>Sub Total</b>			<b>6,038</b>				

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

## Portafolio de FibraHotel al 31 de marzo de 2025 (cont'd)

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca	Segmento
<i>Hoteles Servicio Limitado - Administrados</i>						
45 One Acapulco Costera (1)	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
46 One Aguascalientes Sur (1)	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
47 One Coatzacoalcos Fórum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
48 One Cuautitlan (1)	Estado de México	CDMX	156	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
49 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
50 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
51 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
52 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
53 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
54 One Monterrey Aeropuerto (1)	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
55 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
56 One Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
57 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
58 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
59 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	CDMX	132	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
60 One Perisur	Ciudad de México	CDMX	144	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
61 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One	Servicio Limitado
62 Fairfield Inn & Suites Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
63 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
64 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
65 Fairfield Inn & Suites Vallejo	Ciudad de México	CDMX	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
66 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn	Servicio Limitado
<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 (3)	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 2025</b>			<b>12,360</b>			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

(3) Cierre temporal para facilitar la transición a un nuevo operador

## Información trimestral seleccionada

- La siguiente tabla muestra los principales indicadores financieros para los últimos cuatro trimestres<sup>7</sup>:

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFi)

	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T1 2025 UDM
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,363,923</b>	<b>1,302,424</b>	<b>1,454,053</b>	<b>1,352,206</b>	<b>5,472,605</b>
Ingresos - Hoteles administrados	1,277,420	1,238,202	1,366,004	1,217,264	5,098,890
% de los ingresos totales	93.7%	95.1%	93.9%	90.0%	93.2%
<b>Contribución hotelera</b>	<b>451,413</b>	<b>401,813</b>	<b>500,850</b>	<b>464,032</b>	<b>1,818,109</b>
Margen	33.1%	30.9%	34.4%	34.3%	33.2%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	358,231	334,094	412,801	329,062	1,434,187
<b>Margen</b>	<b>28.0%</b>	<b>27.0%</b>	<b>30.2%</b>	<b>27.0%</b>	<b>28.1%</b>
<b>Net Operating Income ("NOI")</b>	<b>427,695</b>	<b>376,636</b>	<b>475,629</b>	<b>438,467</b>	<b>1,718,427</b>
Margen	31.4%	28.9%	32.7%	32.4%	31.4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>330,918</b>	<b>303,124</b>	<b>396,868</b>	<b>350,916</b>	<b>1,381,827</b>
Margen	24.3%	23.3%	27.3%	26.0%	25.2%
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>101,643</b>	<b>23,409</b>	<b>129,547</b>	<b>125,118</b>	<b>379,717</b>
Margen	7.5%	1.8%	8.9%	9.3%	6.9%
<b>Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")</b>	<b>260,483</b>	<b>214,184</b>	<b>302,824</b>	<b>268,531</b>	<b>1,046,023</b>
FFO / CBFi con derechos económicos	0.3309	0.2721	0.3847	0.3411	1.3254
<b>Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")</b>	<b>165,790</b>	<b>142,837</b>	<b>221,597</b>	<b>185,796</b>	<b>716,021</b>
AFFO / CBFi con derechos económicos	0.2106	0.1814	0.2817	0.2817	0.9073
<b>Distribución</b>	<b>108,243</b>	<b>108,243</b>	<b>108,243</b>	<b>118,352</b>	<b>443,081</b>
Distribución / CBFi con derechos económicos	0.1375	0.1375	0.1375	0.1500	0.5625
<b>Deuda Financiera</b>	<b>4,360,302</b>	<b>4,218,967</b>	<b>4,288,285</b>	<b>4,340,869</b>	<b>4,340,869</b>
Deuda neta	3,616,238	3,675,179	3,657,836	3,746,358	3,746,358
Deuda neta / EBITDA Ajustado LTM	2.7 x	2.7 x	2.6 x	2.7 x	2.7 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	24.6%	24.2%	24.4%	24.6%	24.6%

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

## Resultados del primer trimestre de 2025

### *Ingresos totales*

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron Ps. \$1,352 millones:

- Ps. \$994 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.5% de los ingresos).
- Ps. \$212 millones de ingresos por alimentos y bebidas (15.7% de los ingresos).
- Ps. \$135 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$110 millones (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 10.0% de los ingresos.
- Ps. \$19 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos).

Contra el primer trimestre de 2024 los ingresos totales incrementaron 5.1%.

### *Costos y gastos generales*

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$888 millones:

- Ps. \$493 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (55.5% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$242 millones de gastos de habitaciones (27.2% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$154 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. \$464 millones, representando 34.3% de los ingresos totales. En total, Ps. \$329 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$135 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. \$138 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$45 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$37 millones;
- (iv) Los gastos de inmobiliaria de Ps. \$26 millones;
- (v) El plan de compensación de empleados con CBFIs de Ps. \$5 millones (sin impacto en el flujo);
- (vi) Las provisiones por pasivos laborales de Ps. \$0.9 millones (sin impacto en el flujo);

La utilidad de operación del periodo fue de Ps. \$213 millones.

### *Utilidad de operación ajustada*

Durante el primer trimestre de 2025, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$2.2 millones e ingresos no operativos por Ps. \$6.6 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$217 millones.

### *Resultado integral de financiamiento*

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$3,746 millones y una deuda total de Ps. \$4,341 millones.

Durante el primer trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$99 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$89 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps.\$ Miles</i>	<u>T1 2024</u>	<u>T1 2025</u>	<u>Var.</u>
Ingreso por Interés	9,621	8,876	(7.7%)
Gasto por Interés	(104,973)	(98,610)	6.1%
Cargos Bancarios	(2,068)	(2,324)	12.4%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	7,797	2,685	(65.6%)
<b>Total</b>	<b>(89,623)</b>	<b>(89,373)</b>	<b>(0.3%)</b>

Al 31 de marzo de 2025: (i) la deuda de USD \$19 millones de Banorte tenía un valor contable de Ps. \$380 millones (tipo de cambio de \$20.40 por USD) contra USD \$20 millones con valor contable de Ps. \$401 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.51 por USD) y (ii) la deuda de USD \$18 millones de Scotiabank tenía un valor contable de Ps. \$373 millones (tipo de cambio de \$20.40 por USD) contra USD \$19 millones con valor contable de Ps. \$382 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$20.51 por USD). La depreciación del Peso contra el Dólar de estas deudas durante el trimestre generó una pérdida contable de Ps. \$4 millones (Ps. \$2 millones para la deuda Banorte y Ps. \$2 millones para la deuda Scotiabank).

### *Utilidad neta consolidada*

Durante el primer trimestre de 2025, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de Ps. \$0.2 millones. La utilidad neta consolidada fue de Ps. \$125 millones.

### *Resultado Integral Consolidado*

Durante el primer trimestre de 2025, el resultado integral consolidado fue de Ps. \$125 millones.

*Flujo de efectivo operativo (“AMEFIBRA FFO”)<sup>8</sup>*

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$269 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T1 2024</b>	<b>T1 2025</b>	<b>Variación</b>
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,286,415</b>	<b>1,352,206</b>	<b>5.1%</b>
Costos y Gastos Generales	843,347	888,173	
<b>Contribución Hotelera</b>	<b>443,067</b>	<b>464,032</b>	<b>4.7%</b>
Comisión de Asesoría	43,721	44,952	
Gastos Inmobiliarios	21,283	25,565	
Gastos administrativos de FibraHotel	35,062	36,793	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	4,930	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>339,123</b>	<b>350,916</b>	<b>3.5%</b>
Depreciación	128,849	135,837	
Gastos extraordinarios, neto	1,455	2,192	
Ingresos no operativos	15,331	6,563	
<b>Utilidad de Operación Ajustada</b>	<b>224,149</b>	<b>217,306</b>	<b>(3.1%)</b>
Resultado integral de financiamiento	(89,623)	(89,373)	
Impuestos	1,824	3,000	
Participación No Controladora	(210)	186	
<b>Resultado Integral Consolidado</b>	<b>132,492</b>	<b>125,118</b>	<b>(5.6%)</b>
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación**	128,849	138,978	
Amortización de costos	1,455	2,192	
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	(7,811)	(2,686)	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	2,611	4,930	
Intereses minoritarios	-	-	
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>257,596</b>	<b>268,531</b>	<b>4.2%</b>

\*Partida sin impacto en flujo de efectivo

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

<sup>8</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. \$186 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T1 2024</b>	<b>T1 2025</b>	<b>Variación</b>
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>257,596</b>	<b>268,531</b>	<b>4.2%</b>
(-) Reserva de CAPEX	(70,182)	(76,675)	
(+) Otros Ajustes	(15,475)	(6,060)	
<b>Flujo de Efectivo Operativo Ajustado</b>	<b>171,940</b>	<b>185,796</b>	<b>8.1%</b>

### Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre de 2025:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$323 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$148 millones), principalmente debido a:
  - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$26 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$23 millones) de inversión en un edificio en un terreno en Perinorte, iii) (Ps. \$12 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey La Fe, iv) (Ps. \$7 millones) en remodelación del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle, v) (Ps. \$3 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, vi) (Ps. \$10 millones) en CAPEX de inversión, desarrollo y remodelaciones en diversos hoteles.
  - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$76 millones), correspondiendo a una aportación de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
  - Intereses cobrados por Ps. \$8.9 millones.
  - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.1 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$210 millones), principalmente relacionado con:
  - La amortización de deuda por (Ps. \$264 millones) que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$150 millones) de la línea de crédito BBVA 2023 que corresponden a la disposición del cuarto trimestre de 2024, (Ps. \$30 millones) de la línea de crédito de Ve por Más<sup>9</sup>, (Ps. \$38 millones) de la línea de crédito BBVA 2015, (Ps. \$18 millones) de la línea de crédito Banorte 3, (Ps. \$2.6 millones) de la línea de crédito de Scotiabank MXN, (USD \$923 mil) a un tipo de cambio de \$20.40 de la línea de crédito Banorte 5, (USD \$337 mil) a un tipo de cambio de \$20.44 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
  - El pago de intereses por (Ps. \$157 millones).
  - El pago de la distribución del cuarto trimestre del 2024 por (Ps. \$109 millones).
  - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.3 millones).

<sup>9</sup> En enero de 2025, se dispuso la línea de crédito revolvente de Ve por Más.

- La disposición de Ps. \$290 millones del crédito simple disponible con BBVA y Ps. \$30 millones del crédito revolvente disponible con Ve por Más<sup>10</sup>.
  - De los Ps. \$290 millones dispuestos, Ps. \$75 millones se destinaron al proyecto the Ritz-Carlton Cancún, Ps. \$180 millones al pago de líneas de crédito revolventes y el resto a reforzar la liquidez de FibraHotel, por lo que no representan deuda neta adicional en su totalidad.

### Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el primer trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$77 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 31 de marzo de 2025, FibraHotel ha invertido Ps. \$422 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc<sup>11</sup>, con esta aportación, el terreno se encuentra en su totalidad pagado.

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T1 2025</u>	<u>Al 31/03/2025</u>
<b>Proyecto</b>		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	74,740	422,115
Prime Steak Club San Miguel de Allende	2,043	93,937
Otros	(87)	6,861
<b>Total Inversión en Negocios Conjuntos</b>	<b>76,695</b>	<b>522,912</b>

*\*Considera un ajuste de inversión y Método de Participación*

### Situación Financiera

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2025 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$595 millones. Al 31 de diciembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$630 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,341 millones. Al 31 de diciembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,288 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,746 millones. Al 31 de diciembre de 2024, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$3,658 millones.
- Un costo de la deuda de 9.17%. Al 31 de diciembre de 2024 el costo de la deuda era de 9.29%.

<sup>10</sup> En febrero de 2025, la línea de crédito revolvente de Ve por Más se liquidó.

<sup>11</sup> Considerando el costo promedio de la deuda de FibraHotel y la inversión realizada en el proyecto The Ritz Carlton Cancún, Punta Nizuc, durante el primer trimestre, estimamos que se pagaron (Ps. \$10 millones) de intereses con impacto en el AFFO (no capitalizados).

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

<i>Ps. \$ miles</i>	<b>T1 2025</b>	<b>Comentario</b>
<b>Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>594,511</b>	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	425,589	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	58,202	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	68,974	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible -	41,746	Efectivo disponible
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>467,335</b>	

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

<i>\$ millones</i>	<b>T1 2025</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Vencimiento</b>
BBVA 2015	476.1	MXN	TIIIE 28d + 150bps	Oct-27
BBVA 2024	290.0	MXN	TIIIE 28d + 150bps	Feb-35
Banorte 3	189.7	MXN	TIIIE 91d + 200bps	Jun-28
Banorte 5*	379.7	USD	SOFR 91d + 250bps	Jun-28
Scotiabank USD**	373.0	USD	SOFR 91d + 175bps	Oct-28
Scotiabank MXN	143.0	MXN	TIIIE 28d + 160bps	Oct-28
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	Sep-29
<b>Posición de deuda total</b>	<b>4,351.4</b>			
* Equivalente en pesos a USD \$20 millones a un T.C de Ps. \$20.40				
** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a un T.C de Ps. \$20.40				

La tabla siguiente presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel. Para el año 2025, se tienen Ps. \$259 millones de amortizaciones, que representa el 5.9% de la deuda total:

<b>Año</b>	<b>Amortización</b>	<b>%</b>
2025	258.9	5.9%
2026	365.2	8.4%
2027	1,229.8	28.3%
2028	1,416.9	32.6%
2029	861.3	19.8%
2030 en adelante	219.2	5.0%
<b>Total</b>	<b>4,351.4</b>	<b>100.0%</b>

Al 31 de marzo de 2025:

- El 57% de la deuda es fija (FIHO19) y el 43% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 83% de la deuda está denominada en Pesos y el 17% está denominada en dólares.
- El 19% de la deuda está vinculada con indicadores sostenibles.

### Calificaciones Crediticias

A la fecha de este reporte, la calificación Fitch Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es 'AA-(mex)' con perspectiva estable.

A la fecha de este reporte, la calificación HR Ratings de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra "FIHO 19" es '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. \$77 millones de CAPEX de mantenimiento.

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

El 10 de marzo de 2025 se pusieron en circulación 1,971,836 CBFIs del plan de empleados autorizados por la asamblea de abril de 2022. Al 31 de marzo de 2025 y a la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 789,194,295 CBFIs en circulación con derechos económicos.

### Distribución para el primer trimestre de 2025

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 28 de abril de 2025 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución correspondiendo a 15.00 centavos (Ps. \$0.1500) por CBFI, representando un total aproximado de Ps. \$118 millones. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025. La distribución será pagada el 19 de mayo de 2025. El pago de la distribución se desglosa como sigue:

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

### Gobierno Corporativo

El 28 de abril de 2025 se tuvo una sesión del Comité de Auditoría y Comité Técnico de FibraHotel para, entre otras cosas, la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2025 los cuales fueron aprobados por unanimidad. A la fecha, el Comité Técnico de FibraHotel está compuesto por 9 miembros de los cuales cuatro son miembros independientes.

## Regulación aplicable a las FIBRAS

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

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

### 1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el primer trimestre de 2025 con un endeudamiento de Ps. \$4,341 millones y con un total de activos de Ps. \$17,679 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.6%.

### 2. Índice de cobertura de servicio de la deuda

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

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

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

Los recursos disponibles corresponden a:

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

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE en vigor, al 31 de marzo de 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.52x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
  - Servicio de la deuda: Ps. \$706 millones.
  - Estimado de gastos de capital: Ps. \$331 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$467 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$20 millones.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,017 millones.
  - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$1,110 millones.

### Índices relacionados con el bono FIHO 19

- *Deuda garantizada inferior a 40%*

Al 31 de marzo de 2025, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 7.6%.

- *Activos Totales no gravados superior a 150%*

Al 31 de marzo de 2025, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 658.9%.

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

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

Estamos convencidos de la importancia de la transición hacia productos financieros sostenibles y del impacto positivo que esto genera en las organizaciones. En línea con este compromiso, hemos publicado los resultados del monitoreo anual realizado por Valora sobre el crédito vinculado a la sostenibilidad con Scotiabank, el cual establece una meta de reducción de 1.5% anual en la intensidad del consumo energético (kWh/Cuarto Ocupado) para el portafolio de hoteles One<sup>12</sup>.

Al cierre de 2024, el desempeño del portafolio alcanzó los 13.83 kWh/POR, superando la meta anual establecida para 2024 de 14.88 kWh/POR con una reducción del 7.5%. Este resultado refleja nuestro compromiso con la eficiencia energética de nuestro portafolio.

Además, en línea con nuestra Estrategia de Sostenibilidad, específicamente con el pilar de infraestructura sostenible, hemos publicado la Política Net Zero, alineada con los estándares de la iniciativa Science Based Targets (SBTi). Esta política establece los lineamientos para avanzar en los esfuerzos globales por limitar el aumento de la temperatura a 1.5°C, definiendo estrategias y acciones concretas para alcanzar nuestras metas alineadas con SBTi. La transición hacia un modelo Net Zero no solo es fundamental para mitigar el cambio climático, sino que también representa una oportunidad para mejorar la eficiencia operativa, reducir riesgos financieros asociados a la regulación ambiental y fortalecer nuestra competitividad a largo plazo. Con esta política, reafirmamos nuestro compromiso con un futuro más sostenible, impulsando prácticas responsables que generen valor.

Durante el trimestre, se publicaron los resultados del cuestionario de Cambio Climático del Carbon Disclosure Project (CDP) correspondientes a 2024. FibraHotel obtuvo una puntuación de "B", mejorando con respecto a la calificación de "C" obtenida el año anterior. Este avance refleja progresos significativos en gobernanza y gestión de aspectos climáticos, así como en la identificación de riesgos y establecimiento de metas climáticas. En particular, se lograron mejoras puntuales en estos ámbitos, reforzando el compromiso de la organización con la sostenibilidad.

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

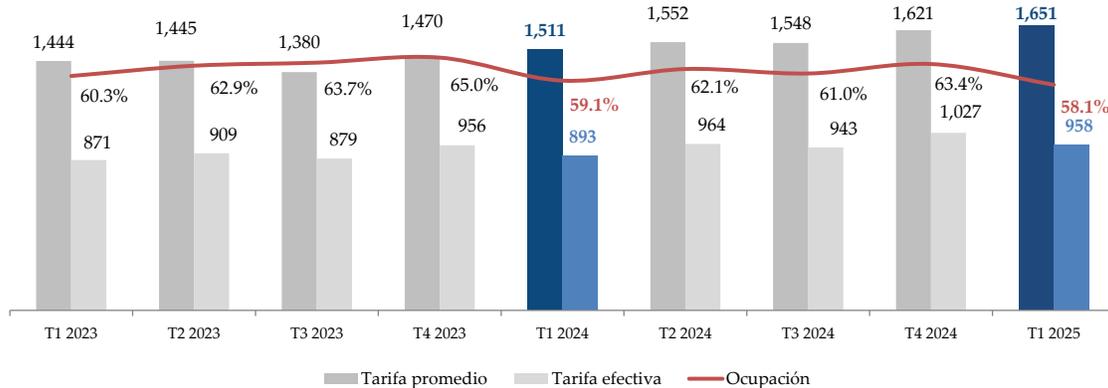
Para más información acerca de nuestras iniciativas ASG, favor de referirse a la sección de sustentabilidad y gobierno corporativo en nuestra página de internet: [www.fibrahotel.com](http://www.fibrahotel.com)

---

<sup>12</sup> Para el monitoreo del crédito con Scotiabank se excluyeron los hoteles: One Acapulco y One Culiacán derivado de los factores externos que afectaron la ocupación durante el periodo en estas propiedades.

## Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2023 al primer trimestre de 2025 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel<sup>13</sup> (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

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

- Tasa de ocupación de 84.4%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$7,097
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$5,992

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T1 2024	T4 2024	T1 2025		T1 UDM 2024	T1 UDM 2025
Ocupación	59.1%	63.4%	58.1%	Ocupación	62.7%	61.1%
Tarifa Promedio	1,511	1,621	1,651	Tarifa Promedio	1,442	1,592
Tarifa Efectiva	893	1,027	958	Tarifa Efectiva	904	973

Durante el T1 de 2025, The Yucatán Resort Playa del Carmen cerró temporalmente para facilitar la transición a un nuevo operador

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el primer trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2024 es de 7.3%.

<sup>13</sup> A la fecha, FibraHotel tiene 3 hoteles en arrendamiento, para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estos hoteles.

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

Segmento	Portafolio Administrado						Variación		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2024			1 <sup>er</sup> trimestre 2025			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Servicio Limitado	59.4%	\$ 1,114	\$ 662	60.5%	\$ 1,234	\$ 747	117 pb	10.7%	12.9%
Servicio Selecto	61.0%	\$ 1,359	\$ 829	58.4%	\$ 1,480	\$ 864	(264 pb)	8.9%	4.2%
Servicio Completo	54.4%	\$ 2,361	\$ 1,285	54.8%	\$ 2,537	\$ 1,389	33 pb	7.5%	8.1%
Total	59.1%	\$ 1,511	\$ 893	58.1%	\$ 1,651	\$ 958	(105 pb)	9.2%	7.3%

Durante el T1 de 2025, The Yucatán Resort Playa del Carmen cerró temporalmente para facilitar la transición a un nuevo operador

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región<sup>14</sup> para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el primer trimestre de los años 2024 y 2025:

Región	Portafolio Administrado						Variación		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2024			1 <sup>er</sup> trimestre 2025			Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
Bajío	53.2%	\$ 1,896	\$ 1,010	48.6%	\$ 2,106	\$ 1,023	(467 pb)	11.1%	1.3%
Noreste	63.1%	\$ 1,734	\$ 1,094	62.7%	\$ 1,902	\$ 1,194	(36 pb)	9.7%	9.1%
Noroeste	61.0%	\$ 1,397	\$ 851	59.1%	\$ 1,518	\$ 897	(187 pb)	8.7%	5.4%
Oeste	70.6%	\$ 1,487	\$ 1,050	70.7%	\$ 1,658	\$ 1,172	7 pb	11.5%	11.6%
Sur	56.0%	\$ 1,211	\$ 678	54.1%	\$ 1,252	\$ 677	(191 pb)	3.4%	(0.2%)
CDMX	57.4%	\$ 1,487	\$ 853	59.5%	\$ 1,656	\$ 985	212 pb	11.4%	15.5%
Total	59.1%	\$ 1,511	\$ 893	58.1%	\$ 1,651	\$ 958	(105 pb)	9.2%	7.3%

Durante el T1 de 2025, The Yucatán Resort Playa del Carmen cerró temporalmente para facilitar la transición a un nuevo operador

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

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

FACC*	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2024			1 <sup>er</sup> trimestre 2025			Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva			
	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I	T.I
	86.7%	\$ 6,352	\$ 5,510	84.4%	\$ 7,097	\$ 5,992	(231 pb)	11.7%	8.8%

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

<sup>14</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 2025 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.6%	Bajo	13	15.3%	1,880	15.2%
Servicio Selecto	46	54.1%	6,332	51.2%	Noreste	15	17.6%	1,945	15.7%
Servicio Completo	16	18.8%	2,729	22.1%	Noroeste	16	18.8%	2,337	18.9%
Resort	1	1.2%	507	4.1%	Oeste	6	7.1%	910	7.4%
<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 2025	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,037,060	602,162	58.1%	\$ 994	\$ 1,651	\$ 958
Trimestre 2	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	-	-
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	-	-
<b>Total</b>	<b>1,037,060</b>	<b>602,162</b>	<b>58.1%</b>	<b>\$ 994</b>	<b>\$ 1,651</b>	<b>\$ 958</b>

## BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

#### Activos

	31/12/2024	31/03/2025
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	630,449	594,511
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	228,365	300,922
Pagos anticipados	26,396	19,870
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	23,414	74,419
<b>Total del activo circulante</b>	<b>908,623</b>	<b>989,722</b>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,924,948	11,842,372
Propiedades de Inversión*	4,136,212	4,139,170
Propiedades en desarrollo	140,324	162,804
Inversión en Negocios Conjuntos	446,187	522,882
Instrumentos derivados	-	-
Depositos en garantía	5,558	5,558
Impuestos a la utilidad diferidos	15,786	16,875
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>16,669,015</b>	<b>16,689,661</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>17,577,638</b>	<b>17,679,383</b>

#### Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	343,262	350,208
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	480,391	550,941
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,485	44,952
Impuestos por pagar	82,664	96,397
Otros	67,845	9,844
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,018,647</b>	<b>1,052,341</b>
Beneficio a los empleados	26,327	27,205
Deuda bancaria a largo plazo	1,456,109	1,501,165
Deuda bursatil a largo plazo	2,488,914	2,489,497
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,299,681	10,191,167
Resultados acumulados	2,287,960	2,418,008
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>12,587,642</b>	<b>12,609,175</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes</b>	<b>17,577,638</b>	<b>17,679,383</b>

\*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

## ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2025, comparado con el primer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T1 2024</u>	<u>T1 2025</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	935,213	993,911
Alimentos y bebidas	222,272	211,795
Arrendamiento	118,522	134,969
Otros ingresos	10,407	11,530
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,286,415</b>	<b>1,352,206</b>
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	221,882	241,651
Costos y gastos de alimentos y bebidas	151,167	153,813
Costos y gastos administrativos	470,298	492,710
<b>Total costos y gastos generales</b>	<b>843,347</b>	<b>888,173</b>
<b>Contribución hotelera</b>	<b>443,067</b>	<b>464,032</b>
Gastos inmobiliarios	21,283	25,565
Comisión de Asesoría	43,721	44,952
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	4,930
Gastos administrativos de FibraHotel	35,062	36,793
Beneficio a los empleados*	1,267	878
Depreciación	128,849	137,981
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
<b>Utilidad de operación</b>	<b>210,274</b>	<b>212,934</b>
Gastos extraordinarios, neto	1,455	2,192
<b>Utilidad de operación ajustada</b>	<b>208,819</b>	<b>210,743</b>
Ingresos no operativos	15,331	6,563
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(89,623)	(89,373)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>134,526</b>	<b>127,933</b>
Impuestos	1,824	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	(210)	186
<b>Utilidad neta integral consolidada</b>	<b>132,492</b>	<b>125,118</b>

\*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

## ESTADO DE FLUJO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2025, comparado con el primer trimestre del año 2024.

(cifras en miles de pesos)

### FIBRAHOTEL

#### Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2025

(Miles de pesos)

	T1 2024	T1 2025
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>132,492</b>	<b>125,118</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	1,824	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(7)	(19)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	128,849	137,981
(Ingresos)/Gastos por intereses	88,162	87,483
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	2,611	4,930
Beneficio a los empleados*	1,267	878
Participación No Controladora	210	(186)
Total	<u>355,410</u>	<u>359,186</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(86,522)	(72,555)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(0)	(1)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	13,345	3,543
Pagos anticipados	(56,780)	(48,023)
Otros activos	(7)	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	55,117	90,308
Cuentas por pagar a partes relacionadas	405	467
Impuestos por pagar	3,834	(10,135)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>284,803</b>	<b>322,789</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	56,849	(22,679)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(76,414)	(55,397)
Propiedades de Inversión	(5,170)	(2,958)
Venta de activos	115	151
Intereses cobrados	9,621	8,876
Inversión en asociadas	(62,700)	(76,451)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(77,700)</b>	<b>(148,457)</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Distribución a tenedores	(98,296)	(108,514)
Prestamos Obtenidos	130,000	320,000
Prestamos Pagados	(117,174)	(263,816)
Intereses pagados y gastos financieros	(162,513)	(156,590)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,425)	(1,350)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(249,407)</b>	<b>(210,270)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>(42,304)</b>	<b>(35,937)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	608,476	630,449
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>	<b>566,172</b>	<b>594,511</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 segundo trimestre de 2020 FibraHotel reporta el Amefibra FFO. Anteriormente FibraHotel reportaba una medida de FFO. Las principales diferencias contra la métrica reportada anteriormente son que el Amefibra FFO considera ajustes por gastos pre-operativos y por fluctuación cambiaria, los cuales no estaban considerados en el FFO de FibraHotel pero si estaban considerados en el AFFO de FibraHotel. En la siguiente tabla se muestra las diferencias y reconciliaciones entre las métricas de manera histórica para FibraHotel:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	T1 2025
<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>1,352,206</b>
Costos y Gastos Generales	2,917,888	1,633,398	2,168,443	2,985,396	3,393,895	3,609,670	888,173
<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>464,032</b>
Comisión de Asesoría	151,862	144,492	146,566	156,049	170,449	176,451	44,952
Gastos Inmobiliarios	66,286	115,567	73,607	84,383	87,828	95,399	25,565
Gastos administrativos de FibraHotel	71,188	57,335	80,038	111,730	139,535	137,896	36,793
Plan de Compensación de Empleados con CBFs*	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930
<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>210,743</b>
Depreciación	465,817	583,838	551,732	508,780	505,886	532,300	137,981
Gastos extraordinarios, neto	37,056	9,018	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192
Ingresos no operativos	11,330	(29,402)	821	3,969	2,886	83,658	6,563
<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>867,151</b>	<b>208,819</b>
Resultado integral de financiamiento	(292,270)	(397,352)	(371,824)	(404,803)	(312,398)	(514,759)	(89,373)
Impuestos	8,460	2,451	(1,308)	(2,155)	7,323	6,255	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>125,118</b>
Impacto Valor Razonable de propiedades	47,081	(42,744)	(269,355)	(505,950)	22,146	-	-
Depreciación	465,817	517,355	551,732	508,780	505,886	535,441	138,978
Amortización de costos	37,056	43,999	15,095	6,720	13,458	13,046	2,192
Deterioro en el valor del activo	-	71,603	24,952	13,395	-	-	-
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	-	-	-	-	(41,849)	-
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria	(7,761)	12,708	(7,591)	(22,580)	(95,658)	130,732	(2,686)
Fluctuación de instrumentos derivados	99,061	2,632	(1,724)	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFs	8,306	8,306	865	7,833	10,443	10,913	4,930
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>1,035,374</b>	<b>268,531</b>
Reserva de CAPEX	(221,964)	(51,128)	(174,118)	(258,320)	(285,288)	(295,715)	(76,675)
Ajustes no operativos	(7,734)	12,058	-	-	2,511	(37,209)	(6,060)
<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>702,450</b>	<b>185,796</b>
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	29,295	56,707	7,504	(15,860)	(82,200)	101,928	(495)

## Invitación a la llamada de resultados del primer trimestre de 2025

1T25



### INVITACIÓN A LA CONFERENCIA TELEFÓNICA DE LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2025

Ciudad de México, el 31 de marzo de 2025 – FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México anuncia la fecha y hora de su conferencia telefónica de resultados del primer trimestre de 2025.

La conferencia telefónica sobre los resultados del 1T25 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 29 de abril de 2025 después del cierre de mercado.

Inmediatamente después de la presentación de los resultados trimestrales, se abrirá la llamada a una sesión de **Preguntas y Respuestas** para los participantes.

#### DETALLES DE LA CONFERENCIA

CONFERENCIA TELEFONICA	Miércoles 30 de abril de 2025  1:00 p.m. hora de Nueva York  11:00 a.m. hora de Ciudad de México
ID DE LA LLAMADA	860 9556 9795
LIGA A LA LLAMADA	Para participar en la llamada registrarse en el siguiente link: <a href="https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_td6gRzFhQwKBMP5cpIVGwg">https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_td6gRzFhQwKBMP5cpIVGwg</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/j/zoom-conference">https://us02web.zoom.us/j/zoom-conference</a>

#### Para mayor información, comuníquese con:

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

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

Torre Corporativo World Plaza  
Av. Santa Fe No. 481-Piso 7  
Col. Santa Fe CP 05348, Del. Cuajimalpa



## Acerca de FibraHotel

---

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