

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

Ciudad de México, a 21 de octubre de 2026 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles, anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2026

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2026 con **84 hoteles y 12,300¹ cuartos en operación.**
- Con base en el Portafolio Total de FibraHotel (79 hoteles, excluyendo cuatro hoteles arrendados y el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,679, la tasa de ocupación fue de 55.8% y la tarifa efectiva se ubicó en Ps. \$937, representando una disminución de (2.2%)** contra la tarifa efectiva del tercer trimestre de 2025.
- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido² de **Ps. \$4,716, una tasa de ocupación de 56.2%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$2,649.** Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de **Ps. \$34 millones.**
- Los ingresos totales del trimestre fueron **Ps. \$1,204 millones.**
- La contribución hotelera³ del trimestre fue de **Ps. \$334 millones.**
- El EBITDA del trimestre fue de **Ps. \$228 millones.**
- El flujo de operación ("AMEFIBRA FFO")⁴ del trimestre fue de **Ps. \$119 millones.**
- El flujo de operación ajustado ("AFFO")⁵ del trimestre fue de **Ps. \$65 millones.**
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$123 millones** equivalente a **15.55 centavos** por CBF⁶.
- Al 30 de septiembre de 2026, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$456 millones, un endeudamiento de Ps. \$5,179 millones y una posición de deuda neta de Ps. \$4,723 millones.**
- Al 30 de septiembre de 2026, el patrimonio total fue de **Ps. \$11,843 millones.**

¹A la fecha, FibraHotel cuenta con cinco hoteles en arrendamiento. El hotel Yucatán Resort Playa del Carmen concluyó operaciones el 30 de abril de 2026 y permanece cerrado, este no se toma en cuenta para los indicadores operativos. Asimismo, el hotel Real Inn Mexicali suspendió operaciones el 31 de mayo de 2026 como parte del proceso de transición de marca y operador y reabrió el 6 de agosto de 2026 bajo la marca Holiday Inn operado por Aimbridge International. El hotel Fairfield Inn & Suites Villahermosa pasó a un esquema de arrendamiento e inició operaciones bajo la marca InHouse en agosto de 2026.

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.

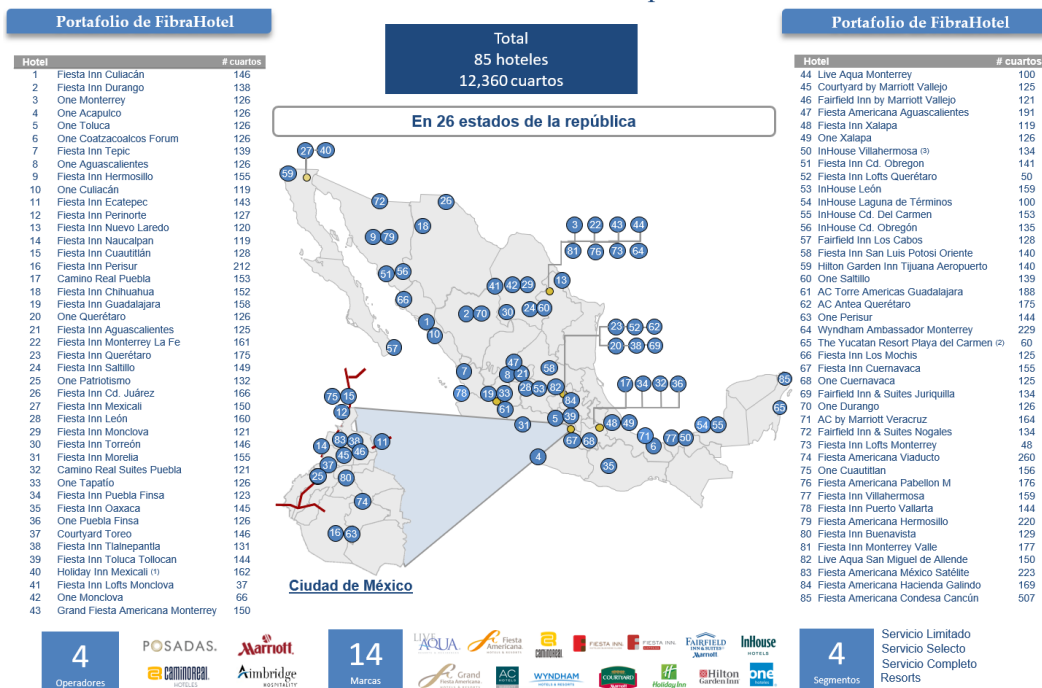
⁴ FFO, o flujo de operación es una métrica voluntaria de los asociados de la AMEFIBRA.

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 CBFs en circulación con derechos económicos al 30 de septiembre de 2026.

“El tercer trimestre de 2026 reflejó una demanda hotelera que continúa débil en México, con resultados por debajo del año anterior. La tarifa efectiva del portafolio disminuyó 2.2% año contra año, resultado de un incremento de 5.0% en la tarifa promedio y una caída de 411 puntos base en la ocupación, que se ubicó en 55.8%, una de las más bajas del portafolio para un trimestre fuera de la pandemia. La Ciudad de México mostró el mejor desempeño con un crecimiento en tarifa efectiva de 9.1%, mientras que el 27% del portafolio registró ocupaciones por debajo del 50%. En Fiesta Americana Condesa Cancún, la menor conectividad aérea al destino y la apreciación del peso presionaron la ocupación 5.3 puntos porcentuales y la tarifa promedio en dólares disminuyó 5.3% en el trimestre. Los ingresos del trimestre fueron de Ps. \$1,204 millones, el EBITDA fue de Ps. \$228 millones y el AFFO fue Ps. \$65 millones, incluyendo aproximadamente Ps. \$17 millones de gasto financiero de desarrollos que aún no generan flujo de efectivo. El hotel de Mexicali reabrió como Holiday Inn Mexicali en agosto después de un reposicionamiento y cambio de marca. El desarrollo de The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc continúa avanzando conforme al plan, con una inversión acumulada de FibraHotel de Ps. \$919 millones y un avance de obra del 35% al cierre del trimestre. Nuestra posición de balance se mantiene sólida con un LTV de 29.1%. La distribución del tercer trimestre de 2026 conforme a la política previamente anunciada será de Ps. \$0.1555 por CBFÍ.”, comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre de 2026



Información adicional:

Autorización del programa multivalor

El 27 de agosto de 2026, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) autorizó a FibraHotel un programa multivalor para la emisión de instrumentos de capital y deuda por un monto total de hasta Ps. \$10,000 millones, con una vigencia de cinco años.

Firma y disposición de la línea de crédito con Banca Mifel

El 9 de septiembre de 2026, FibraHotel firmó una línea de crédito con Banca Mifel por Ps. \$500 millones, a un plazo de 10 años y una tasa de TIEF + 175 puntos base, vinculada a indicadores de sostenibilidad con el compromiso de alcanzar 1.5% de los cuartos disponibles con certificación LEED o EDGE. En septiembre de 2026 se dispusieron Ps. \$238 millones de esta línea.

Reapertura del hotel Mexicali bajo la marca Holiday Inn

Tras concluir la remodelación integral y el cambio de marca iniciados el 31 de mayo de 2026, el hotel Real Inn Mexicali reabrió el 6 de agosto de 2026 como Holiday Inn Mexicali, operado por Aimbridge International.

Arrendamiento de hotel en Villahermosa bajo la marca InHouse

El hotel de servicios limitados en Villahermosa concluyó su contrato de operación y franquicia el 30 de junio de 2026 y, desde agosto 2026, opera bajo un esquema de arrendamiento con la marca InHouse.

Actualización estrategia de transición energética

A la fecha del presente informe, han entrado en operación 8 de los 13 centros de carga considerados para el proyecto de Suministro Calificado, los cuales representan aproximadamente el 30% del consumo energético del portafolio. Con ello, avanzamos en la adquisición de energía proveniente de fuentes renovables.

Por otro lado, como parte del proyecto de Generación Distribuida, a la fecha contamos con 5 hoteles con sistemas fotovoltaicos en operación, los cuales generan aproximadamente 155 MWh de energía al mes. Asimismo, continuamos avanzando en la segunda fase del proyecto, que contempla 5 hoteles adicionales del portafolio. A la fecha, hemos concluido la instalación de 3 sistemas fotovoltaicos y esperamos finalizar esta segunda etapa en el primer trimestre de 2027.

CBFIs a la fecha del reporte

Al cierre del tercer 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 septiembre de 2026, el desarrollo conjunto entre FibraHotel y Danhos para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc registra una inversión acumulada de FibraHotel de Ps. \$919 millones. El avance real de obra a la fecha del reporte es del 35%.

Render The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc



**Imagen ilustrativa, sujeta a cambios.*

Avance de obra al tercer trimestre de este año



Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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 *	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 Terezo	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
Subtotal			5,785			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

*Tras el cierre por reposicionamiento del hotel Real Inn Mexicali, la propiedad reabrió en agosto de 2026 bajo la marca Holiday Inn, operada por Aimbridge International.

Portafolio de FibraHotel al 30 de septiembre 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
Subtotal			2,658			
Hoteles Servicio Completo - Administrados						
64 Fiesta Americana Aguascalientes (1)	Aguascalientes	Bajío	191	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
65 Fiesta Americana Hermosillo	Sonora	Noroeste	220	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
66 Fiesta Americana Hacienda Galindo	Querétaro	Bajío	169	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
67 Fiesta Americana Pabellón M	Nuevo León	Noreste	176	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
68 Fiesta Americana México Satélite	Estado de México	CDMX	223	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
69 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	Ciudad de México	CDMX	260	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Servicio Completo
70 Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	150	Grupo Posadas	Grand Fiesta Americana	Servicio Completo
71 Live Aqua Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	100	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
72 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	150	Grupo Posadas	Live Aqua	Servicio Completo
74 Camino Real Puebla Hotel & Suites (2)	Puebla	Sur	274	Camino Real Hoteles	Camino Real	Servicio Completo
75 Wyndham Ambassador Monterrey	Nuevo León	Noreste	229	Aimbridge Hospitality	Wyndham	Servicio Completo
76 AC by Marriott Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
77 AC by Marriott Guadalajara	Jalisco	Oeste	188	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
78 AC by Marriott Veracruz	Veracruz	Sur	164	Marriott Int'l	AC by Marriott	Servicio Completo
79 The Yucatan Resort Playa del Carmen***	Quintana Roo	Sur	60	-	-	Servicio Completo
Subtotal			2,729			
Hoteles en Arrendamiento						
81 InHouse Ciudad del Carmen (2)	Campeche	Sur	253	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
82 InHouse Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
83 InHouse León	Guanajuato	Bajío	159	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Selecto
84 InHouse Villahermosa**	Tabasco	Sur	134	InHouse Hotels	InHouse	Servicio Limitado
85 Fiesta Americana Condesa Cancún	Quintana Roo	Sur	507	Grupo Posadas	Fiesta Americana	Resort
Subtotal			1,188			
Total de habitaciones al 30 de septiembre de 2026			12,360			

(1) Incluye componente comercial

(2) Incluye componente de estancias prolongadas

**El hotel Fairfield Inn & Suites Villahermosa pasó a un esquema de arrendamiento e inició operaciones bajo la marca InHouse en agosto de 2026.

***El hotel Yucatan Resort Playa del Carmen concluyó operaciones el 30 de abril de 2026 y permanece cerrado.

Información trimestral seleccionada

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

(Cifras en miles de pesos excepto datos por CBFI)

	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T3 2026 UDM
Ingresos totales	1,375,758	1,235,265	1,365,176	1,203,826	5,180,025
Ingresos - Hoteles administrados	1,307,999	1,147,322	1,295,453	1,145,705	4,896,479
% de los ingresos totales	95.1%	92.9%	94.9%	95.2%	94.5%
Contribución hotelera	423,579	359,986	406,352	333,531	1,523,448
Margen	30.8%	29.1%	29.8%	27.7%	29.4%
Contribución hotelera - Hoteles administrados	361,093	272,043	336,629	275,410	1,245,175
Margen	27.6%	23.7%	26.0%	24.0%	25.4%
Net Operating Income ("NOI")	400,084	332,981	379,343	306,282	1,418,690
Margen	29.1%	27.0%	27.8%	25.4%	27.4%
EBITDA Ajustado	321,041	251,573	297,278	228,172	1,098,063
Margen	23.3%	20.4%	21.8%	19.0%	21.2%
Utilidad / (Pérdida) de operación	83,380	108,784	151,217	86,034	429,415
Margen	6.1%	8.8%	11.1%	7.1%	8.3%
Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")	248,204	153,321	189,698	119,090	710,313
FFO / CBFI con derechos económicos	0.3145	0.1943	0.2402	0.1508	0.8995
Flujo de efectivo operativo ajustado ("AFFO")	170,284	82,591	115,301	65,354	433,530
AFFO / CBFI con derechos económicos	0.2158	0.1047	0.1460	0.0828	0.5490
Distribución	118,379	122,720	122,799	122,799	486,697
Distribución / CBFI con derechos económicos	0.1500	0.1555	0.1555	0.1555	0.6165
Deuda Financiera	4,508,659	4,782,818	4,941,644	5,179,489	5,179,489
Deuda neta	3,956,171	4,243,434	4,355,967	4,723,071	4,723,071
Deuda neta / EBITDA Ajustado UDM	3.2 x	3.7 x	3.9 x	4.3 x	4.3 x
Ratio de apalancamiento ("LTV")	25.9%	27.2%	27.8%	29.1%	29.1%

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 tercer trimestre de 2026

Ingresos totales

Durante este periodo, los ingresos totales de FibraHotel fueron de Ps. \$1,204 millones:

- Ps. \$944 millones de ingresos por renta de habitaciones (78.4% de los ingresos).
- Ps. \$193 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.0% de los ingresos).
- Ps. \$58 millones de ingresos por arrendamiento y otros. Estos ingresos provienen de (i) el arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que representó Ps. \$34 millones, (ii) locales comerciales y (iii) garantías y otras rentas. En conjunto estos ingresos representaron el 4.8% de los ingresos.
- Ps. \$9 millones de otros ingresos (0.8% de los ingresos).

Contra el tercer trimestre de 2025, los ingresos totales disminuyeron (5.2%).

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales de FibraHotel fueron Ps. \$870 millones:

- Ps. \$478 millones de costos y gastos administrativos incluyendo el pago por las marcas y por la gestión hotelera (54.9% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$243 millones de gastos de habitaciones (28.0% de los costos y gastos generales).
- Ps. \$149 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.2% de los costos y gastos generales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera fue de Ps. \$334 millones, representando 27.7% de los ingresos totales. En total, Ps. \$275 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles administrados y Ps. \$58 millones correspondieron a la contribución hotelera de los hoteles en arrendamiento, locales comerciales y garantías.

Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$247 millones se componen principalmente de:

- (i) La depreciación del periodo de Ps. \$142 millones (sin impacto en el flujo);
- (ii) La comisión por asesoría de Ps. \$45 millones;
- (iii) Gastos administrativos de Ps. \$31 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. \$86 millones.

Utilidad de operación ajustada

Durante el tercer trimestre de 2026, FibraHotel tuvo gastos no operativos por Ps. \$7 millones e ingresos no operativos por Ps. \$1.5 millones.

La utilidad de operación ajustada del periodo fue de Ps. \$80 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró el trimestre con una posición de deuda neta de Ps. \$4,723 millones y una deuda total de Ps. \$5,179 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. \$919 millones y generó durante el trimestre aproximadamente Ps. \$17 millones de intereses⁸).

Durante el tercer trimestre, la deuda financiera de FibraHotel generó un gasto por interés de (Ps. \$109 millones). El resultado integral de financiamiento fue de (Ps. \$120 millones), y se desglosa de la siguiente manera.

<i>Ps. \$ Miles</i>	T3 2025	T3 2026	Var.
Ingreso por Interés	7,098	5,012	(29.4%)
Gasto por Interés	(96,942)	(108,528)	12.0%
Cargos Bancarios	(2,450)	(2,584)	5.4%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	16,209	(14,171)	(187.4%)
Total	(76,084)	(120,270)	58.1%

Al 30 de septiembre de 2026, la depreciación del peso frente al dólar en las deudas denominadas en dólares generó una pérdida contable de Ps. \$17 millones en el trimestre, integrada por Ps. \$8 millones de la deuda con Banorte y Ps. \$9 millones de la deuda con Scotiabank:

- Banorte: la deuda de USD \$13 millones tenía un valor contable de Ps. \$236 millones al cierre del trimestre (tipo de cambio de \$18.07 por USD), frente a USD \$14 millones con valor contable de Ps. \$245 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.51 por USD).
- Scotiabank: la deuda de USD \$16 millones tenía un valor contable de Ps. \$294 millones al cierre del trimestre (tipo de cambio de \$18.07 por USD), frente a USD \$17 millones con valor contable de Ps. \$291 millones al inicio del trimestre (tipo de cambio de \$17.51 por USD).

Pérdida neta consolidada

Durante el tercer trimestre de 2026, los impuestos fueron de Ps. \$3.0 millones y hubo una Participación en Resultados en Negocios Conjuntos de (Ps. \$2.5 millones). La pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$45 millones).

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

Resultado Integral Consolidado

Durante el tercer trimestre de 2026, el resultado integral consolidado fue de (Ps. \$45 millones).

Flujo de efectivo operativo ("AMEFIBRA FFO")⁹

Durante el trimestre, FibraHotel generó un flujo de efectivo operativo de Ps. \$119 millones.

Ps. \$ miles	T3 2025	T3 2026	Variación
Ingresos Totales	1,270,075	1,203,826	(5.2%)
Costos y Gastos Generales	906,343	870,295	
Contribución Hotelera	363,732	333,531	(8.3%)
Comisión de Asesoría	45,717	45,426	
Gastos Inmobiliarios	26,301	27,249	
Gastos administrativos de FibraHotel	35,673	30,646	
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-	
Beneficios a empleados	961	2,038	
EBITDA Ajustado	250,150	228,172	(8.8%)
Depreciación	140,318	142,138	
Gastos extraordinarios, neto	(27)	7,159	
Ingresos no operativos	492	1,500	
Utilidad de Operación Ajustada	110,352	80,376	(27.2%)
Resultado integral de financiamiento	(76,084)	(120,270)	
Impuestos	3,000	3,000	
Participación No Controladora	193	(2,482)	
Resultado Integral Consolidado	31,460	(45,376)	(244.2%)
Impacto Valor Razonable de propiedades	-	-	
Depreciación**	141,316	143,136	
Amortización de costos	(27)	7,159	
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	(16,209)	14,171	
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	
Impacto intangibles	-	-	
Costos	-	-	
Plan de compensación en CBFIs	4,930	-	
Intereses minoritarios	-	-	
AMEFIBRA FFO	161,469	119,090	(26.2%)

*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

⁹ 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. \$65 millones.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2025	T3 2026	Variación
AMEFIBRA FFO	161,469	119,090	(26.2%)
(-) Reserva de CAPEX	(71,204)	(55,282)	
(+) Otros Ajustes	(318)	1,546	
Flujo de Efectivo Operativo Ajustado	89,947	65,354	(27.3%)

Flujo de efectivo

Durante el tercer trimestre de 2026:

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$222 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$286 millones), principalmente debido a:
 - Inversiones en Negocios Conjuntos por (Ps. \$175 millones), correspondiente a las aportaciones de capital para el hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.
 - Gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre: i) (Ps. \$67 millones) en CAPEX de mantenimiento, ii) (Ps. \$21 millones) en reposicionamiento del hotel Holiday Inn Mexicali, iii) (Ps. \$14 millones) de inversión para el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, iv) (Ps. \$9 millones) en remodelación de varios hoteles, v) (Ps. \$5 millones) de inversión en una bodega industrial en Perinorte.
 - Intereses cobrados por Ps. \$5 millones.
 - Venta de mobiliario y activos por Ps. \$0.8 millones.
 - Otros por (Ps. \$0.1 millones).
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de (Ps. \$66 millones), principalmente relacionado con:
 - La disposición de Ps. \$363 millones, que se compone de la siguiente manera: Ps. \$238 millones de la línea de crédito Mifel 2026 y Ps. \$125 millones de la línea de crédito revolvente BBVA.
 - El pago de intereses por (Ps. \$161 millones).
 - La amortización de deuda por (Ps. \$143 millones), que se compone de la siguiente manera: (Ps. \$100 millones) de la línea de crédito revolvente de Ve por Más, (Ps. \$18 millones) de la línea de crédito Banorte 3, (Ps. \$2.6 millones) de la línea de crédito de Scotiabank MXN, (USD \$923 mil) a un tipo de cambio de \$18.07 de la línea de crédito Banorte 5 y (USD \$337 mil) a un tipo de cambio promedio de \$17.49 de la línea de crédito de Scotiabank USD.
 - El pago de la distribución del segundo trimestre del 2026 por (Ps. \$123 millones).
 - Otros gastos financieros por (Ps. \$1.6 millones).

Inversión en Negocios Conjuntos

Durante el tercer trimestre, la Inversión en Negocios Conjuntos fue de Ps. \$175 millones, correspondiente principalmente al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc mediante una aportación de capital. Al 30 de septiembre de 2026, FibraHotel ha invertido Ps. \$919 millones en el proyecto del hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc.

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2026	Al 30/09/2026
Proyecto		
The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc*	172,519	908,111
Live Aqua San Miguel de Allende**	(105)	95,538
Otros	-	8,461
Total Inversión en Negocios Conjuntos	172,414	1,012,111

*Considera un ajuste de inversión y Método de Participación

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

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2026 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$456 millones. Al 30 de junio de 2026, FibraHotel tenía una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$586 millones.
- Una posición de deuda total de Ps. \$5,179 millones. Al 30 de junio de 2026, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$4,942 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$4,723 millones. Al 30 de junio de 2026, FibraHotel tenía una posición de deuda neta de Ps. \$4,356 millones.
- Un costo de la deuda de 8.30%. Al 30 de junio de 2026 el costo de la deuda era de 8.29%.

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

<i>Ps. \$ miles</i>	T3 2026	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	456,417	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	364,837	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	39,003	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Reservas	33,807	Disponible para Reservas de garantías
Efectivo y equiv. de disponible	18,770	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	383,607	

Al 30 de septiembre de 2026, las tasas de referencia aplicables a las líneas de crédito fueron: TIIE 28d: 6.82%, TIIE 91d: 6.85%, TIIE de Fondeo: 6.50% y SOFR 90d: 3.88%.

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

\$ millones	T3 2026	Moneda	Tasa de referencia	Spread	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 2024	966.0	MXN	TIIE 28d	1.50%	8.32%	feb-35
BANORTE 2018	81.8	MXN	TIIE 91d	2.50%	9.35%	sep-27
* BANORTE 2022	236.2	USD	SOFR 90d	2.50%	6.38%	jun-28
BANORTE 2025	618.0	MXN	TIIEF	1.50%	8.00%	oct-35
** SCOTIABANK USD	293.9	USD	SOFR 90d	1.75%	5.63%	oct-28
SCOTIABANK	127.2	MXN	TIIE 28d	1.60%	8.42%	oct-28
MIFEL 2026	238.3	MXN	TIIEF	1.75%	8.25%	sep-36
BBVA REVOLVENTE	125.0	MXN	TIIE 28d	1.50%	8.32%	may-29
FIHO19	2,500.0	MXN	8.83%	8.83%	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	5,186.5					
* Equivalente en pesos a USD \$13 millones a un T.C de Ps. \$18.07						
** Equivalente en pesos a USD \$16 millones a un T.C de Ps. \$18.07						

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. \$43 millones de amortizaciones, que representa el 0.8% de la deuda total:

Año	Amortización	%
2026	43.4	0.8%
2027	1,082.7	20.9%
2028	1,428.1	27.5%
2029	1,090.7	21.0%
2030	170.6	3.3%
2031 en adelante	1,371.1	26.4%
Total	5,186.5	100.0%

Al 30 de septiembre de 2026:

- El 48% de la deuda es fija (FIHO19) y el 52% de la deuda es variable (deuda bancaria).
- El 90% de la deuda está denominada en Pesos y el 10% está denominada en dólares.
- El 46% 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)’ modificando su perspectiva de estable a negativa.

El 27 de agosto de 2026 HR Ratings ratificó la calificación de FibraHotel y de su deuda emitida bajo la clave de pizarra “FIHO 19” a ‘HR AA+’ modificando su perspectiva de estable a negativa.

Gastos de Capital

La política interna de FibraHotel consiste en reservar hasta un 5% de los ingresos totales de los hoteles para hacer gastos de capital con la intención de mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación. Para el tercer trimestre, se reservaron Ps. \$55 millones de CAPEX de mantenimiento.

Información sobre los CBFIs emitidos y con derechos económicos

Al cierre del tercer trimestre de 2026 y a la fecha de este reporte, FibraHotel cuenta con 789,705,542 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Distribución para el tercer trimestre de 2026

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 20 de octubre 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 julio y el 30 de septiembre de 2026. La distribución será pagada el 9 de noviembre 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 20 de octubre 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 tercer 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

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones 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”) y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las “Modificaciones”). Las Modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020.

Las Modificaciones son aplicables a FIBRAs y tienen como principal objetivo flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAs cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso.

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 tercer trimestre de 2026 con un endeudamiento de Ps. \$5,179 millones y con un total de activos de Ps. \$17,769 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.1%.

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 septiembre de 2026, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.20x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$1,549 millones.
 - Estimado de gastos de capital: Ps. \$234 millones.
 - Gastos de desarrollo no discrecionales: Ps. \$819 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$384 millones.
 - IVA por recuperar: Ps. \$28 millones.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$729 millones.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$1,969 millones.

Índices relacionados con el bono FIHO 19

- Deuda garantizada inferior a 40%

Al 30 de septiembre de 2026, el índice de deuda garantizada de FibraHotel es de 12%.

- Activos Totales no gravados superior a 150%

Al 30 de septiembre de 2026, el índice de activos totales no gravados de FibraHotel es de 666.9%

- El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.5x¹⁰.

Al 30 de septiembre de 2026, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.9x.

¹⁰ 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.

Nos complace anunciar que el 25 de septiembre de 2026 el hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto obtuvo la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M para edificios existentes. Para obtener la certificación, se verificó que el hotel mantuvo un desempeño consistentemente sostenible durante un año. Se destacó que consume menos energía que el 87% de los edificios similares, genera menos residuos que el 64% de los establecimientos de ocupación equivalente y utiliza un 39% menos de agua que sus pares. El hotel demuestra así su eficiencia y compromiso con la sostenibilidad, ofreciendo un espacio saludable y confortable que beneficia tanto a sus colaboradores como a sus huéspedes.

Asimismo, durante este trimestre, FibraHotel obtuvo una calificación global de 86 puntos en el cuestionario GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), el principal estándar internacional para evaluar el desempeño ASG (ambiental, social y de gobernanza) de portafolios y activos inmobiliarios. GRESB es reconocido por inversionistas institucionales, gestores de activos y empresas del sector como el referente más sólido y comparable a nivel mundial para medir la sostenibilidad en el sector inmobiliario.

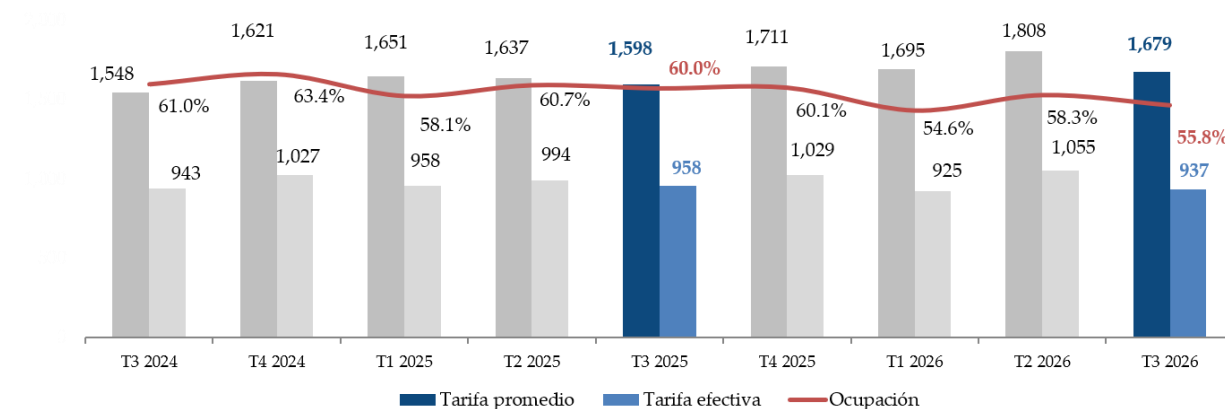
En línea con nuestro compromiso con la transparencia, participamos en cuestionarios internacionales de gran relevancia para nuestros grupos de interés, incluyendo la evaluación del Carbon Disclosure Project (CDP) y la evaluación de sostenibilidad corporativa (CSA) de S&P Global. Asimismo, publicamos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

Finalmente, se publicó el [Informe Anual ASG de AMEFIBRA](#) (Asociación Mexicana de FIBRAs). Este informe muestra el compromiso de las FIBRAs que conforman la AMEFIBRA, siguiendo el manual de indicadores ASG actualizado. La actualización de este manual busca considerar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector, al mismo que se considera el progreso de las tendencias del sector en torno a los temas ASG. El informe sectorial, marca una vez más la pauta como líder para impulsar a los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas relacionadas con temas ASG y evaluar el avance a los objetivos planteados en los aspectos relevantes de sostenibilidad.

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

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del tercer trimestre del año 2024 al tercer trimestre de 2026 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva de los hoteles en operación de FibraHotel¹¹ (excluyendo los hoteles en arrendamiento).



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

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

- Tasa de ocupación de 56.2%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,716
- Tarifa Efectiva Todo Incluido de Ps. \$2,649

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

	Portafolio Administrado				Portafolio Administrado	
	T3 2025	T2 2026	T3 2026		T3 UDM 2025	T3 UDM 2026
Ocupación	60.0%	58.3%	55.8%	Ocupación	61.3%	57.6%
Tarifa Promedio	1,598	1,808	1,679	Tarifa Promedio	1,628	1,732
Tarifa Efectiva	958	1,055	937	Tarifa Efectiva	997	997

La variación en la tarifa efectiva del Portafolio Administrado entre el tercer trimestre de 2026 y el tercer trimestre de 2025 es de (2.2%).

¹¹ A la fecha, FibraHotel cuenta con cinco hoteles en arrendamiento; para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de estas propiedades.

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

Segmento	Portafolio Administrado						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2025			3 ^{er} trimestre 2026					
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	60.2%	\$ 1,188	\$ 716	56.4%	\$ 1,251	\$ 706	(384 pb)	5.3%	(1.4%)
Servicio Selecto	61.3%	\$ 1,460	\$ 895	55.8%	\$ 1,558	\$ 869	(550 pb)	6.7%	(2.9%)
Servicio Completo	56.8%	\$ 2,359	\$ 1,340	55.4%	\$ 2,407	\$ 1,333	(143 pb)	2.0%	(0.5%)
Total	60.0%	\$ 1,598	\$ 958	55.8%	\$ 1,679	\$ 937	(411 pb)	5.0%	(2.2%)

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región¹² para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (excluyendo los hoteles en arrendamiento) para el tercer trimestre de los años 2025 y 2026:

Región	Portafolio Administrado						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2025			3 ^{er} trimestre 2026					
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	60.6%	\$ 1,908	\$ 1,157	53.8%	\$ 2,002	\$ 1,077	(680 pb)	4.9%	(6.8%)
Noreste	61.4%	\$ 1,821	\$ 1,117	55.1%	\$ 1,830	\$ 1,009	(625 pb)	0.5%	(9.7%)
Noroeste	54.5%	\$ 1,417	\$ 773	46.6%	\$ 1,499	\$ 698	(795 pb)	5.8%	(9.6%)
Oeste	72.6%	\$ 1,541	\$ 1,118	65.5%	\$ 1,589	\$ 1,040	(711 pb)	3.1%	(7.0%)
Sur	55.9%	\$ 1,287	\$ 720	55.3%	\$ 1,346	\$ 745	(59 pb)	4.6%	3.5%
CDMX	62.3%	\$ 1,643	\$ 1,023	63.3%	\$ 1,764	\$ 1,116	101 pb	7.3%	9.1%
Total	60.0%	\$ 1,598	\$ 958	55.8%	\$ 1,679	\$ 937	(411 pb)	5.0%	(2.2%)

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

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)						Variación		
	3 ^{er} trimestre 2025			3 ^{er} trimestre 2026					
	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	
FACC*	61.5%	\$ 5,375	\$ 3,303	56.2%	\$ 4,716	\$ 2,649	(530 pb)	(12.3%)	(19.8%)

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

¹² Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. CDMX corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).

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

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGIÓN	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 y un hotel cerrado.

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	1,006,628	562,197	55.8%	\$ 944	\$ 1,679	\$ 937
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	3,035,610	1,707,541	56.3%	\$ 2,952	\$ 1,729	\$ 973

BALANCE GENERAL

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

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

Activos

	31/12/2025	30/09/2026
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	552,488	456,417
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	171,594	283,955
Pagos anticipados	27,545	68,151
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	16,828	28,392
Total del activo circulante	768,455	836,916
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	11,906,628	11,782,800
Propiedades de Inversión*	3,970,200	4,006,943
Propiedades en desarrollo	101,549	101,772
Inversión en Negocios Conjuntos	660,278	1,012,081
Instrumentos derivados	-	-
Depósitos en garantía	6,751	6,687
Impuestos a la utilidad diferidos	18,947	22,214
Total del activo no circulante	16,664,353	16,932,497
Total del Activo	17,432,808	17,769,413

Pasivos y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Deuda	502,878	1,075,097
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	510,893	578,407
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,656	45,426
Impuestos por pagar	67,361	10,410
Otros	75,705	75,433
Total del pasivo circulante	1,202,493	1,784,773
Beneficio a los empleados	31,600	37,390
Deuda bancaria a largo plazo	1,514,533	2,444,727
Deuda bursátil a largo plazo	2,491,248	1,659,665
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los Fideicomitentes	9,884,937	9,520,960
Resultados acumulados	2,307,997	2,321,898
Total del patrimonio de los fideicomitentes	12,192,934	11,842,858
Total del pasivo y patrimonio fideicomitentes	17,432,808	17,769,413

*Corresponde al hotel FA Condesa Cancún.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026, comparado con el tercer trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de utilidad integral

(Cifras en miles de pesos)

	<u>T3 2025</u>	<u>T3 2026</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	999,294	943,673
Alimentos y bebidas	211,121	192,975
Arrendamiento	48,801	57,915
Otros ingresos	10,859	9,263
Ingresos totales	1,270,075	1,203,826
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	249,309	243,262
Costos y gastos de alimentos y bebidas	153,755	149,438
Costos y gastos administrativos	503,279	477,595
Total costos y gastos generales	906,343	870,295
Contribución hotelera	363,732	333,531
Gastos inmobiliarios	26,301	27,249
Comisión de Asesoría	45,717	45,426
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-
Gastos administrativos de FibraHotel	35,673	30,646
Beneficio a los empleados*	961	2,038
Depreciación	140,318	142,138
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Utilidad de operación	109,832	86,034
Gastos extraordinarios, neto	(27)	7,159
Ingresos no operativos	492	1,500
Utilidad de operación ajustada	110,352	80,376
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*	-	-
Resultado integral de financiamiento	(76,084)	(120,270)
Utilidad antes de impuestos	34,267	(39,894)
Impuestos	3,000	3,000
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	193	(2,482)
Utilidad neta integral consolidada	31,460	(45,376)

*Partidas sin impacto en flujo de efectivo

ESTADO DE FLUJO

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026, comparado con el tercer trimestre del año 2025.

(cifras en miles de pesos)

FIBRAHOTEL

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2026

(Miles de pesos)

	T3 2025	T3 2026
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	31,460	(45,376)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Impuestos	3,000	3,000
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	(303)	(769)
Deterioro sobre el Valor de los Activos*	-	-
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión*	-	-
Depreciación	140,318	142,138
Resultado Integral de Financiamiento	74,033	122,794
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	4,930	-
Beneficio a los empleados*	961	2,038
Participación No Controladora	(193)	2,482
Total	254,205	226,306
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	29,571	15,739
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	977	(0)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	621	(8,823)
Pagos anticipados	27,926	29,003
Otros activos	(336)	(58)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	10,678	(22,406)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	265	23
Impuestos por pagar	(18,052)	(17,797)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	305,855	221,987
Actividades de inversión:		
Adquisición de negocios	-	-
Portafolio de desarrollo	(29,657)	(98)
Adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel	(161,863)	(102,812)
Propiedades de Inversión	(27,284)	(13,715)
Venta de activos	492	771
Intereses cobrados	7,098	5,012
Inversión en asociadas	(39,930)	(174,896)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(251,144)	(285,736)
Actividades de Financiamiento		
Distribución a tenedores	(118,379)	(122,799)
Préstamos Obtenidos	452,000	363,320
Préstamos Pagados	(129,246)	(143,173)
Intereses pagados y gastos financieros	(150,536)	(161,276)
Emisión de CBFIs	-	-
Recompra de CBFIs	-	-
Gastos de Emisión	-	-
Otros	(1,255)	(1,581)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	52,584	(65,510)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	107,295	(129,260)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	513,659	585,677
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	620,954	456,417

*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 muestran las diferencias y reconciliaciones entre las métricas de manera histórica para FibraHotel:

	2023	2024	2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Ingresos Totales	5,224,437	5,406,815	5,368,127	1,235,265	1,365,176	1,203,826
Costos y Gastos Generales	3,393,895	3,609,670	3,681,734	875,279	958,824	870,295
Contribución Hotelera	1,830,543	1,797,144	1,686,393	359,986	406,352	333,531
Comisión de Asesoría	170,449	176,451	181,776	45,257	45,403	45,426
Gastos Inmobiliarios	87,828	95,358	102,461	27,005	27,008	27,249
Gastos administrativos de FibraHotel	139,535	138,078	134,982	34,437	34,625	30,646
Plan de Compensación de Empleados con CBFIs*	10,443	10,913	19,718	-	-	-
Beneficio a empleados	1,908	6,310	6,151	1,715	2,038	2,038
EBITDA Ajustado	1,420,380	1,370,033	1,241,305	251,573	297,278	228,172
Depreciación	505,886	532,300	558,927	142,788	146,061	142,138
Gastos extraordinarios, neto	13,458	13,046	7,891	4,154	2,502	7,159
Ingresos no operativos	2,886	83,658	13,511	118	213	1,500
Utilidad de Operación Ajustada	881,776	908,346	333,865	104,748	148,927	80,376
Resultado integral de financiamiento	(312,398)	(514,759)	(286,766)	(100,408)	(85,094)	(120,270)
Impuestos	7,323	6,255	(1,728)	3,000	3,000	3,000
Participación en resultados de negocios conjuntos	(2,511)	(241)	399	4	(2,900)	(2,482)
Resultado Integral Consolidado	559,544	387,091	49,226	1,344	57,933	(45,376)
Impacto Valor Razonable de propiedades	22,146	-	258,086	-	-	-
Depreciación	505,886	535,155	562,916	143,787	147,059	143,136
Amortización de costos	13,458	13,046	7,891	4,154	2,502	7,159
Deterioro en el valor del activo	-	-	96,047	-	-	-
(Utilidad) / pérdida sobre venta de propiedad, mobiliario y equipo de hotel	-	(41,849)	-	-	-	-
Costos de transacciones	-	-	-	-	-	-
Impuesto por venta de propiedades	-	-	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria	(95,658)	130,732	(84,369)	4,035	(17,797)	14,171
Fluctuación de instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-
Fluctuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Impacto intangibles	-	-	-	-	-	-
Costos	-	-	-	-	-	-
Plan de compensación en CBFIs	10,443	10,913	19,718	-	-	-
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-
AMEFIBRA Funds From Operations	1,015,819	1,035,088	909,516	153,321	189,698	119,090
Reserva de CAPEX	(285,288)	(295,715)	(304,033)	(70,729)	(74,397)	(55,282)
Ajustes no operativos	2,511	(37,209)	(6,548)	-	-	1,546
Adjusted Funds From Operations	733,042	702,164	598,935	82,591	115,301	65,354
Diferencia FFO FIHO / FFO AMEFIBRA	(82,200)	101,928	242,428	70,729	74,397	55,282

Invitación a la llamada de resultados del tercer trimestre de 2026

T3 2026



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

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS • CIUDAD DE MÉXICO, 23 DE SEPTIEMBRE 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 tercer trimestre de 2026.

La conferencia telefónica sobre los resultados del T3 2026 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 21 de octubre 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 22 de octubre 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_Z0qK1I2mQgurDTNpeZ_z1w

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