FIHO

Reporte Trimestral 3T26

Fibra Hotel

Trimestral

23 de Octubre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

FIHO

FibraHotel es la primera FIBRA especializada en hoteles en México: desarrolla, adquiere, posee y opera hoteles afiliados a marcas y operadores de prestigio. Al cierre del 3T26 su portafolio suma **85 hoteles** y **12,360 cuartos** en **26 estados**, con cuatro segmentos: Servicio Limitado, Selecto, Completo y Resort.

BMV · FIHO 12 | HR · HR AA+ | Fitch · AA-(mex)

SECTOR FIBRA hotelera **OPERADORES** 4 **MARCAS** 14

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS TOTALES
MXN$1,203.8
▼ -5.2% vs 3T25
-11.8% vs 2T26

3T25	1,270.1
3T26	1,203.8

EBITDA AJUSTADO
MXN$228.2
▼ -8.8% vs 3T25
-23.2% vs 2T26 · Margen 19.0%

3T25	250.2
3T26	228.2

AFFO
MXN$65.4
▼ -27.3% vs 3T25
-43.3% vs 2T26 · Ps. 0.0828 por CBFI

3T25	89.9
3T26	65.4

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA
-MXN$45.4
▼ vs MXN$31.5 en 3T25
MXN$57.9 en 2T26

3T25	MXN$31.5
3T26	-MXN$45.4

OCUPACIÓN
55.8%
▼ -411 pb vs 3T25
58.3% en 2T26

3T25	60.0%
3T26	55.8%

TARIFA EFECTIVA (REVPAR)
Ps. $937
▼ -2.2% vs 3T25
-11.2% vs 2T26 · Tarifa promedio Ps. $1,679

3T25	958
3T26	937

DEUDA NETA
MXN$4,723.1
▲ +21.5% vs 3T25
+8.4% vs 2T26 · 4.3x EBITDA UDM

3T25	3,887.1
3T26	4,723.1

DISTRIBUCIÓN POR CBFI
Ps. 0.1555
▲ +3.7% vs 3T25
Total MXN$122.8 · igual que 2T26

3T25	0.1500
3T26	0.1555

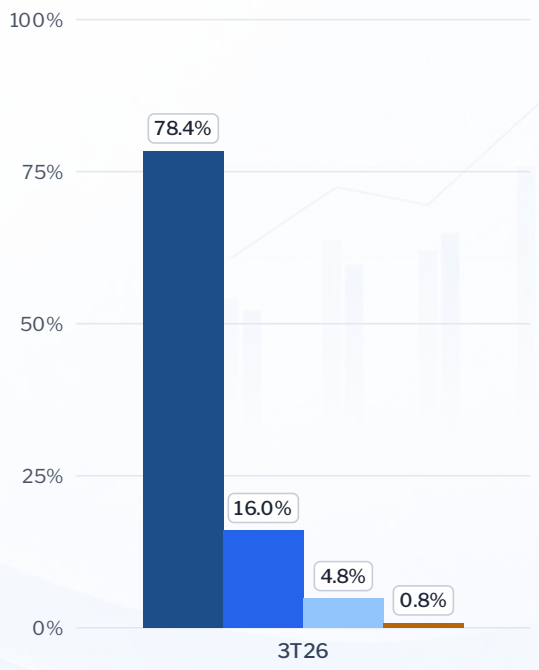
Contexto del Trimestre

La demanda hotelera siguió débil en México: la ocupación bajó a **55.8%** y la tarifa efectiva cayó **2.2%**, pese a un alza de 5.0% en la tarifa promedio. La Ciudad de México fue la región con mejor desempeño. La deuda aumentó para financiar The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc, y HR Ratings cambió la perspectiva de la calificación a **Negativa**.

- % Ocupación 55.8% (-411 pb)
- ▲ CDMX: tarifa efectiva +9.1%
- ◆ Ritz-Carlton Punta Nizuc: avance de obra 35%
- ◆ HR AA+ · Perspectiva Negativa

Mezcla de ingresos del trimestre
% de los ingresos totales de MXN$1,203.8

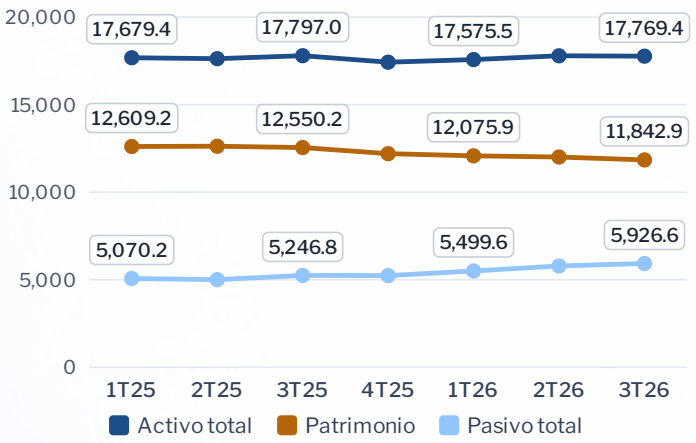
- Habitaciones MXN$943.7
- Alimentos y bebidas MXN$193.0
- Arrendamiento MXN$57.9 (4.8%)
- Otros MXN$9.3 (0.8%)



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

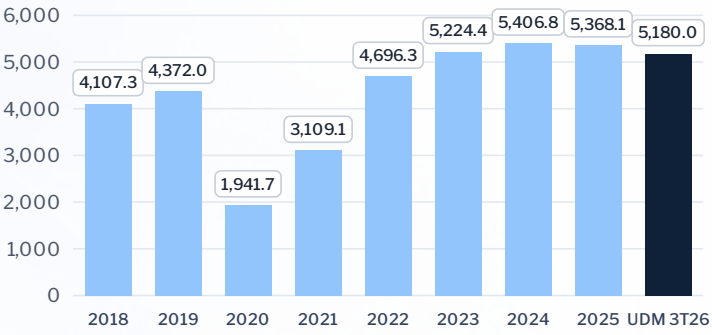
Activo, Pasivo y Patrimonio

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



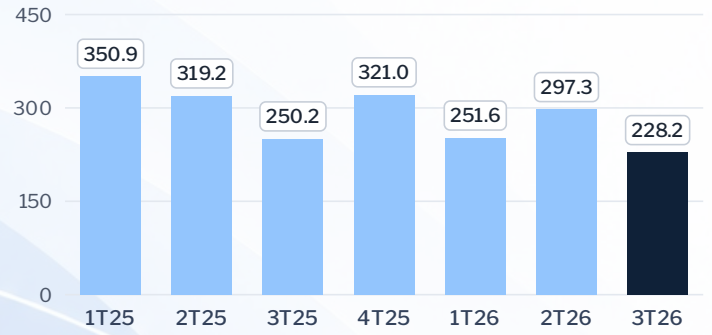
Ingresos Totales Anuales

Millones de pesos · 2018 a 2025 y UDM al 3T26



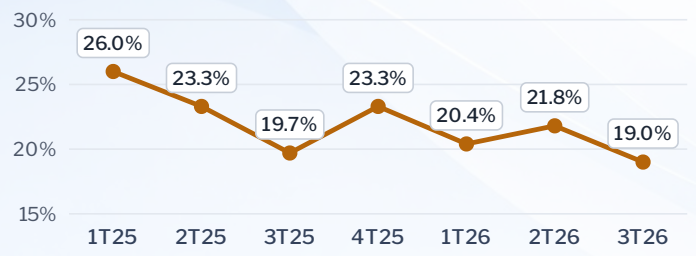
EBITDA Ajustado

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Margen EBITDA Ajustado

% de ingresos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos

-5.2% anual

MXN$1,203.8 · -5.2% anual · -11.8% trimestral

Renta de habitaciones bajó 5.6% (MXN$943.7) por menor ocupación, compensada en parte por la tarifa promedio (+5.0%). Alimentos y bebidas cayó 8.6%; arrendamiento subió 18.7%, con Ps. $34 millones de renta de Fiesta Americana Condesa Cancún.

EBITDA Ajustado

-8.8% anual

MXN$228.2 · margen 19.0% (19.7% en 3T25)

Refleja la menor contribución hotelera. Los gastos administrativos de la Fibra bajaron 14.1% y no hubo gasto por el plan de compensación con CBFIs (MXN$4.9 en 3T25).

Utilidad (Pérdida) Neta

vs utilidad en 3T25

-MXN$45.4 · vs MXN$31.5 en 3T25

El resultado integral de financiamiento subió 58.1% a MXN$120.3: mayor gasto por interés (+12.0%) y una pérdida cambiaria de MXN$14.2 por la depreciación del peso, frente a una ganancia de MXN$16.2 en 3T25.

Deuda y Apalancamiento

+14.9% deuda anual

Deuda MXN$5,179.5 · Deuda neta MXN$4,723.1 · LTV 29.1%

Se dispusieron Ps. $238 millones de la nueva línea con Banca Mifel y Ps. $125 millones de la revolvente BBVA. La deuda neta equivale a 4.3x el EBITDA UDM (3.0x en 3T25); el costo de la deuda fue 8.30%.

Contribución Hotelera y NOI

-8.3% anual

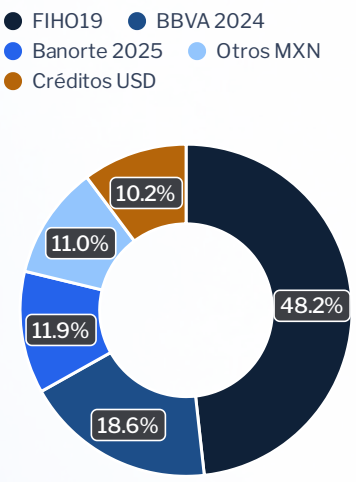
MXN$333.5 · margen 27.7% (28.6% en 3T25) · NOI MXN$306.3

Los costos y gastos generales de los hoteles bajaron 4.0%, menos que los ingresos (-5.2%). El NOI cayó 9.2%, con margen de 25.4% (26.6% en 3T25).

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

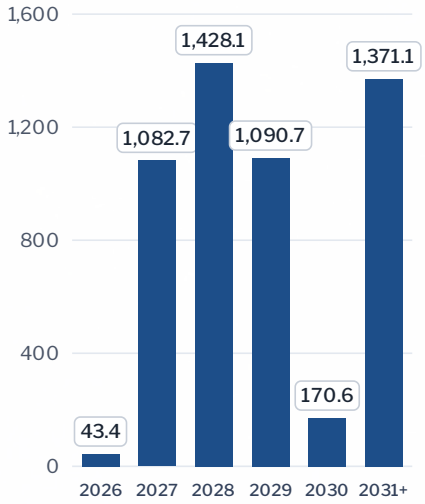
Composición de la Deuda · 3T26

% de MXN$5,186.5



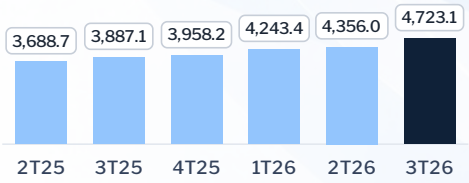
Calendario de Amortizaciones

Millones de pesos · saldo al 30-sep-2026
2031+ = 2031 en adelante



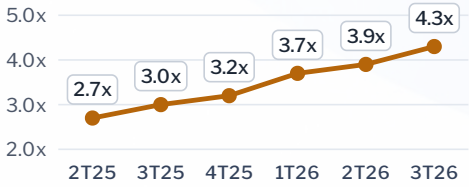
Deuda Neta

Millones de pesos · 2T25 a 3T26



Deuda Neta / EBITDA

Veces EBITDA Ajustado UDM · 2T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

HR Ratings ratificó **HR AA+** y **HR1** y cambió la perspectiva a **Negativa** por el deterioro en la generación de ingresos y en la rentabilidad observado al cierre de 2025 y en el 2T26, y por la presión sobre el apalancamiento asociada al financiamiento del proyecto Nizuc. Fitch ratificó **AA-(mex)** con **Perspectiva Negativa**.

FITCH · 22-MAY-2025	HR · 19-JUN-2025	FITCH · 13-MAY-2026	HR · 27-AGO-2026
AA-(mex)	**HR AA+**	**AA-(mex)**	**HR AA+**
Perspectiva Estable	Perspectiva Estable	Perspectiva Negativa	Perspectiva Negativa (vigente)

Fuente: HR Ratings

Tenedores e Información Bursátil

DISTRIBUCIÓN DEL 3T26
MXN$122.8
Ps. 0.1555 por CBFI · retorno de capital · pago 9-nov-2026

CBFIS CON DERECHOS ECONÓMICOS
789.7
Millones de CBFIs al 30-sep-2026

PRECIO DEL CBFI
Ps. 7.60
21-oct-2026 · Precio / valor en libros 0.5x

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN$6,001.8
21-oct-2026 · Rendimiento por distribución 8.04%



Fuente: Hubinfosel

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.