



16 DE OCTUBRE, 2025

FIHO

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA DE DEUDA

FIBRA HOTEL

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA HOTEL

ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA



Calificación de HR Ratings: HR AA+ / Estable

16 de octubre de 2025

FIBRA HOTEL ES UNA FIBRA ESPECIALIZADA EN EL SECTOR HOTELERO CON UN PORTAFOLIO DE 85 HOTELES EN OPERACIÓN Y UN TOTAL DE 12,360 HABITACIONES. LA FIBRA TIENE ACUERDOS CON 14 MARCAS CON PRESENCIA NACIONAL.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FibraHotel ("FibraHotel"), la primera FIBRA especializada en hoteles en México informa al público inversionista sobre su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de la deuda.

Ciudad de México, al 15 de octubre de 2025 --- FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México, anuncia su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de la deuda para el tercer trimestre de 2025.

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 2025 con un endeudamiento de MXN\$4,508 millones y con un total de activos de MXN\$17,797 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.3%.
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 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.09x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
 - o Servicio de la deuda: MXN\$803 millones.
 - o Estimado de gastos de capital: MXN\$329 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
 - o Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): MXN\$532 millones.
 - o IVA por recuperar: MXN\$17 millones.
 - o Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): MXN\$961 millones.
 - o Líneas de crédito disponibles no dispuesta: MXN\$858 millones.

En jun'25 HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA+ con Perspectiva Estable.

Calificación de Fitch Ratings HR AA+ / Estable

La ratificación de las calificaciones de Fibra Hotel y de su emisión FIHO 19 se fundamenta en la solidez de sus métricas históricas, así como en su desempeño actual, su bajo nivel de apalancamiento y una estructura de deuda enfocada al largo plazo.

Escenario Sólido

Los escenarios de HR reflejan una generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), de P\$1,819 millones (m) para 2029 en comparación con P\$1,546m en 2024. Este desempeño estaría respaldado por un crecimiento constante en los indicadores del sector hotelero, incluyendo un aumento esperado en el factor de ocupación de 62.4% en 2029 (vs. 61.4% en 2024) y una mejora en la tarifa promedio diaria a P\$1,925 (vs. P\$1,559 en 2024).

Incremento en NOI y EBITDA Volátil

El Fideicomiso reportó al cierre del 2024 un decremento en el NOI y EBITDA de 2.4% y -3.5% respectivamente (en comparación de los -5.9% y -7.3% por debajo de nuestro escenario base). Esta variación se explica principalmente por un incremento de 6.4% y 2.9% tanto en los gastos operativos y gastos de administración, así como en los gastos de nómina. El margen NOI y EBITDA cerraron en 31.5% y 25.3% (vs. 33.4% y 27.2% en el 2023 y vs. 32.6% y 26.7% en escenario base). Como resultado, el Fideicomiso alcanzó un FLE de P\$1,546m al cierre del 2024 (vs. P\$1,439m en 2023 y vs. P\$1,518m en escenario base).

Endeudamiento

Estable

El Fideicomiso realizó diversos prepagos y liquidaciones de deuda bancaria durante los UDM al 1T25. Por consiguiente, este reportó una deuda total de P\$4,341m al cierre de marzo 2025 (vs. P\$4,395m al 1T24 y P\$4,549m en escenario base). Los prepagos realizados fueron por un monto total de P\$368m y el total de disposiciones por P\$1,640m en los UDM al 1T25.

Pago obligado Por Ley

De acuerdo con la ley aplicable a FIBRAS en México, el Fideicomiso está obligado a pagar al menos el 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN) a los tenedores de los CBFIs de manera anual. Es importante mencionar que el cálculo de FLE de HR Ratings incorpora únicamente el pago de distribuciones obligatorias. Debido a que a la fecha de este reporte la Fibra cuenta con pérdidas fiscales acumuladas, sus escenarios consideran que las distribuciones obligatorias se presentarán a partir de 2027.

Factores que pudieran bajar la calificación

Menor FLE y/o más Deuda

- Menor FLE a lo esperado. La calificación podría revisarse a la baja si el Fideicomiso muestra una caída sostenida en el FLE (promedio por debajo de P\$1,071m), que refleje niveles promedio ponderados de Años de Pago de Deuda Neta a FLE por encima de 4.8 años para 2025-2029.
- Incrementos en niveles de deuda. Si la estrategia de crecimiento de Fibra Hotel implica un incremento en la deuda a P\$5,573m y esto genera un nivel de LTV promedio superior a 30.3% en el periodo proyectado (2025-2029), podría evaluarse una revisión negativa de la calificación.

FIBRA HOTEL

ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA

Calificación de HR Ratings: HR AA+ / Estable

16 de octubre de 2025

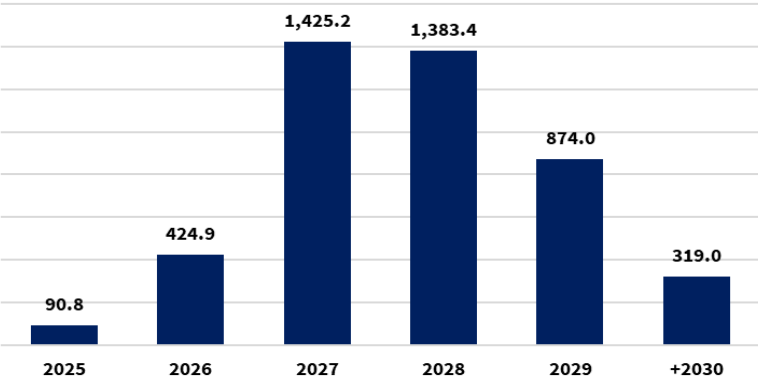
Posición de Deuda de Fibra Hotel

\$ millones	T3 2025	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA 2015	401.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2024	422.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	feb-35
Banorte 3	153.7	MXN	TIIE 91d + 250bps	jun-28
Banorte 5*	307.6	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank USD**	325.3	USD	SOFR 91d + 175bps	oct-28
Scotiabank MXN	137.7	MXN	TIIE 28d + 160bps	oct-28
Ve por Más Revolvente	200.0	MXN	TIIE 28d+165bps	jul-27
BBVA Revolvente	70.0	MXN	TIIE 28d+150bps	may-26
FIHO 19	2,500.0	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,517.4			

* Equivalente en pesos a USD \$17 millones a un T.C de Ps. \$18.35

** Equivalente en pesos a USD \$18 millones a un T.C de Ps. \$18.35

Vencimiento de Deuda (MXN\$ Millones)



Fuente: Reporte Trimestral 3T25

Desempeño con la BMV

FIHO12	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Dividend Yield 12M	Correlación	Beta
	8.23	6,495,069	15.30	0.50	4.90	0.54	3.40	100.00	6.99	-0.04	-0.06



Fuente: hubinfosel

Visítanos en: www.indexity.mx

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.