

FIHO

Reporte Trimestral 2T26

Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como fiduciario.

Trimestral

18 de Agosto, 2026



FibraHotel es el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México. Al cierre del 2T26, su portafolio total alcanzó **85 hoteles** y **12,360 cuartos** en 26 estados de la república, operados por **4 operadores** (Grupo Posadas, Marriott Int'l, Aimbridge International e InHouse Hotels) bajo **14 marcas** y agrupados en 4 segmentos: Servicio Limitado, Servicio Selecto, Servicio Completo y Resort.

FIBRA — Hotelera BMV: FIHO 12 789,705,542 CBFIs con derechos económicos HR Ratings: AA+ / Perspectiva Estable (19-jun-2025)
Fitch Ratings: AA-(mex) / Perspectiva Negativa (13-may-2026)

INGRESOS TOTALES
MXN\$1,365.2
▼ -0.4% vs 2T25 (MXN\$1,370.1)
Renta de habitaciones: 78.5% de los ingresos

EBITDA AJUSTADO
MXN\$297.3
▼ -6.9% vs 2T25 (MXN\$319.2)
Margen EBITDA: 21.8% (vs 23.3% en 2T25)

AFFO
MXN\$115.3
▼ -24.6% vs 2T25 (MXN\$152.9)
MXN\$0.1460 por CBFI con derechos económicos

DISTRIBUCIÓN POR CBFI
MXN\$0.1555
▲ +3.7% vs 2T25 (MXN\$0.1500)
Total: MXN\$122.8 · pago 3-ago-2026

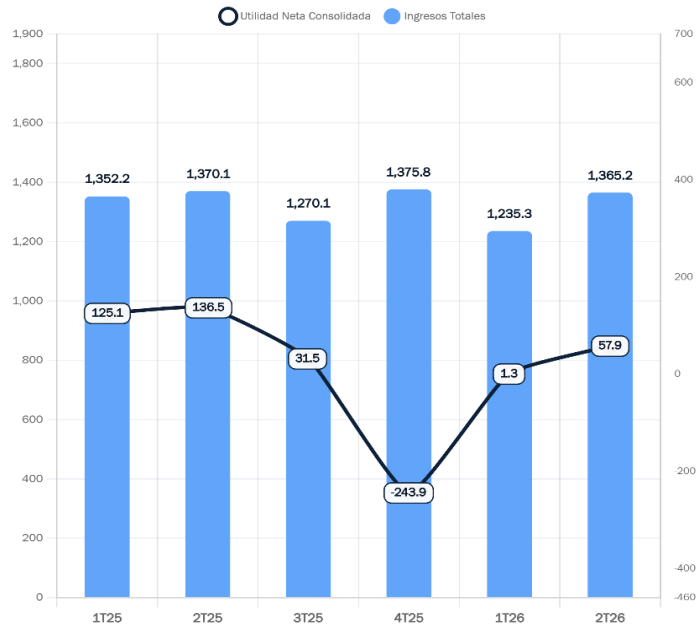
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA
MXN\$57.9
▼ -57.6% vs 2T25 (MXN\$136.5)
Resultado integral de financiamiento: -MXN\$85.1

DEUDA NETA / EBITDA AJUSTADO LTM
3.9x
▲ +0.2x vs 1T26 (3.7x)
Deuda Neta: MXN\$4,356.0

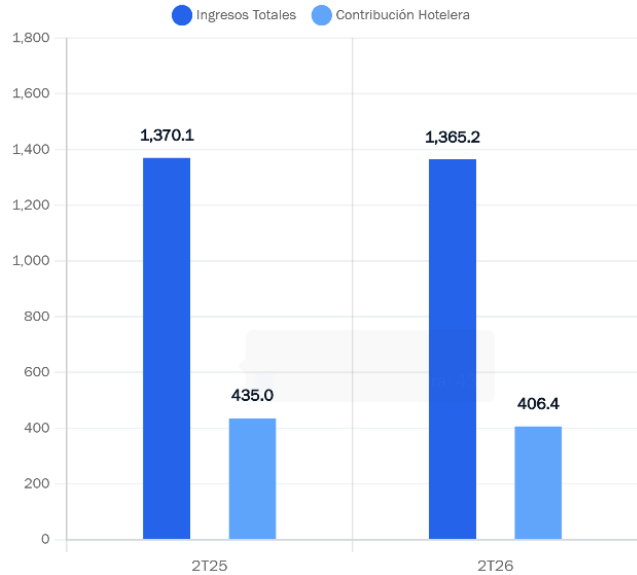
RATIO DE APALANCAMIENTO (LTV)
27.8%
▲ +394 pb vs 2T25 (23.8%)
Límite establecido por asamblea: 40.0%

TARIFA EFECTIVA — PORTAFOLIO ADMINISTRADO
\$1,055
▲ +6.1% vs 2T25 (\$994)
Ocupación: 58.3% (vs 60.7% en 2T25)

Ingresos Totales y Utilidad Neta Consolidada
1T25–2T26, MXN\$ millones

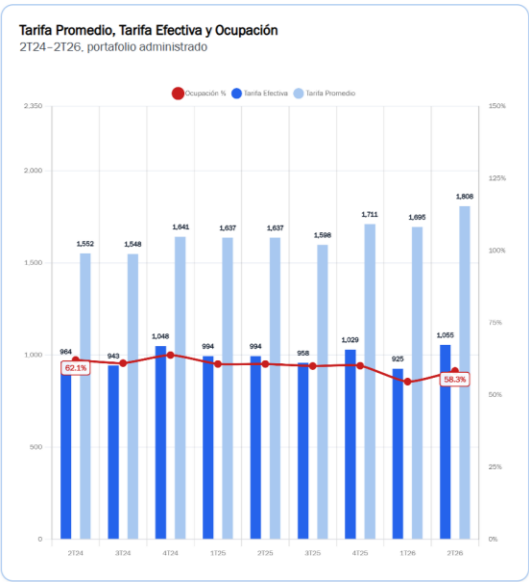
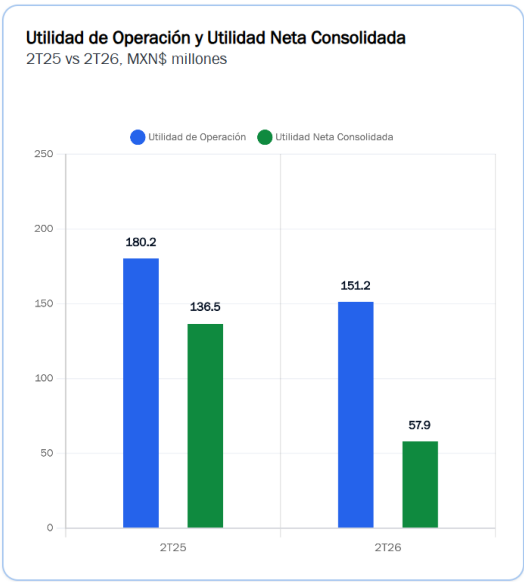
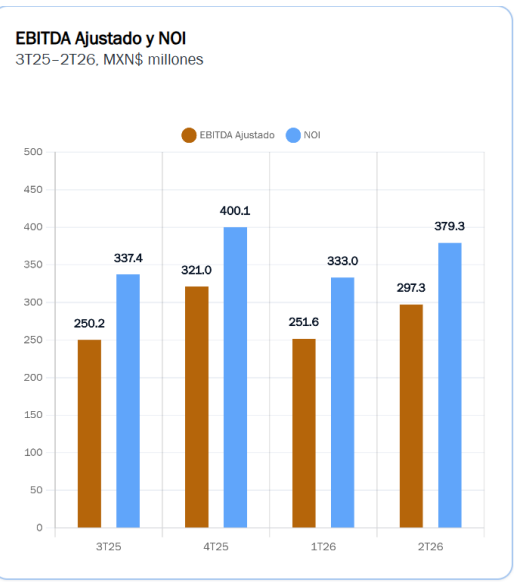


Ingresos Totales y Contribución Hotelera
2T25 vs 2T26, MXN\$ millones



La Utilidad Neta Consolidada cayó -57.6% a MXN\$57.9 millones, principalmente por un mayor gasto financiero neto y una menor ganancia cambiaria, no por un deterioro operativo comparable en magnitud.

El Mundial de Fútbol FIFA 2026 impulsó tarifas en junio en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, aunque acortó estancias y desplazó grupos y convenciones a nivel nacional.



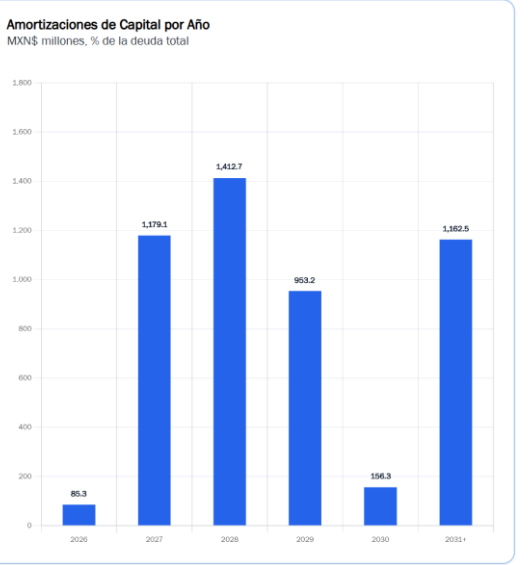
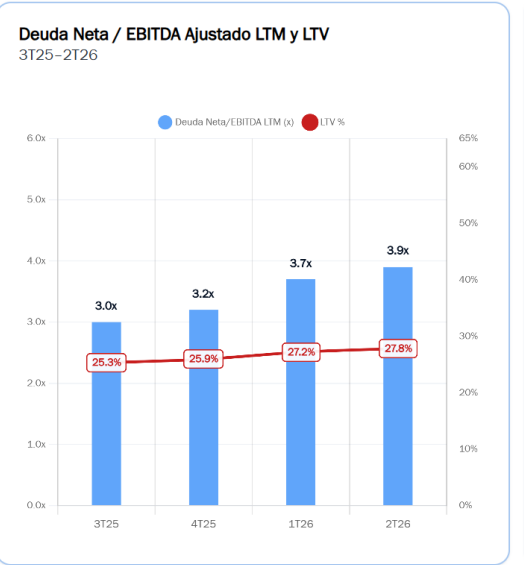
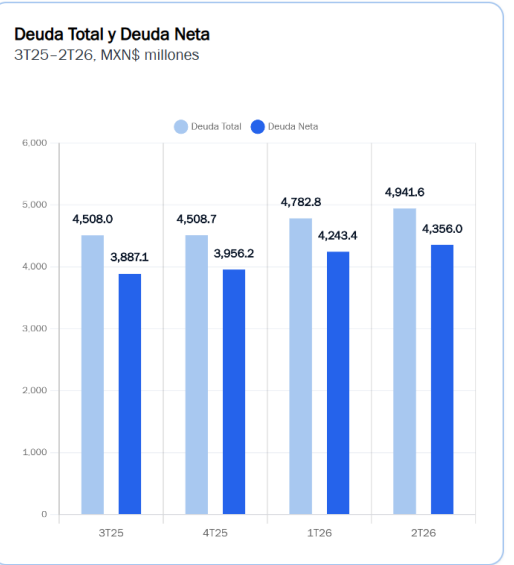
Posición de Deuda – 2T26 vs 1T26

DEUDA TOTAL
MXN\$4,941.6
▲ +3.3% vs 1T26 (MXN\$4,782.8)

DEUDA NETA
MXN\$4,356.0
▲ +2.7% vs 1T26 (MXN\$4,243.4)

COSTO DE LA DEUDA
8.29%
▼ -9 pb vs 1T26 (8.38%)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES
MXN\$585.7
▲ +8.6% vs 1T26 (MXN\$539.4)



Composición de la Deuda y Covenants

DEUDA FIJA VS. VARIABLE
51% / 49%
FIHO19 (fija) vs. deuda bancaria (variable)

DEUDA EN PESOS VS. DÓLARES
89% / 11%
Exposición cambiaria acotada

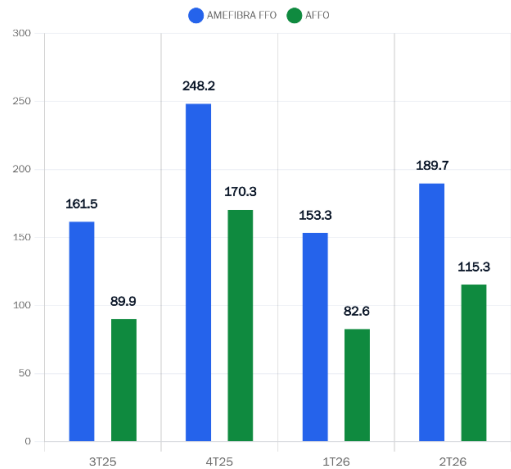
DEUDA VINCULADA A INDICADORES SOSTENIBLES
41%
Incluye línea Ve por Más (2026)

Movimientos de Deuda Relevantes del Trimestre

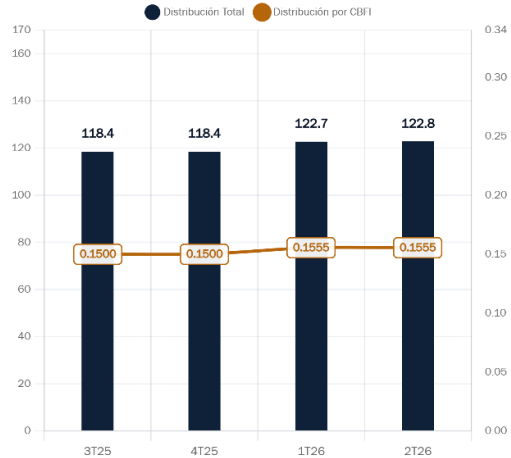
Disposición de la línea de crédito BBVA 2024
Durante junio de 2026 se dispusieron MXN\$360.0 millones, destinados a liquidar MXN\$296.0 millones del saldo insoluto del crédito BBVA 2015.

Firma de línea de crédito con Ve por Más
El 5 de junio de 2026 se firmó una línea de crédito por MXN\$500.0 millones a 10 años, tasa TIEF + 185 pb, vinculada a un objetivo de desempeño en sostenibilidad (colaboradores con discapacidad en hoteles operados por Grupo Posadas, meta de 5.0% para 2030).

AMEFIBRA FFO y AFFO
3T25-2T26, MXN\$ millones



Distribución Total y por CBFI
3T25-2T26, MXN\$ millones y MXN\$ por CBFI



Distribución para el Segundo Trimestre de 2026

DISTRIBUCIÓN TOTAL

MXN\$122.8

Aprobada el 14-jul-2026 por el Comité Técnico

DISTRIBUCIÓN POR CBFI

MXN\$0.1555

100% Retorno de Capital

AFFO DISTRIBUIDO

106.5%

Distribución 2T26 / AFFO 2T26

PRECIO DE CIERRE

\$7.60

Precio ajustado por variaciones de capital

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

MXN\$6,001.8

CBFIs en circulación × precio de cierre

DIVIDEND YIELD

8.04%

12 meses, en moneda original

PRESENCIA BURSÁTIL

100%

Últimos 12 meses

S&P/BMV IPC, 1D, -4.54%
FIHO12, -4.99%



TradingView

Fuente: HubInfofel

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.