



21 DE MAYO, 2025

FINN

INFORME ASG 2024

SUSTENTABLE

GRUPO HOTELERO FIBRA INN

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA INN ES UN FIDEICOMISO MEXICANO FORMADO PRIMORDIALMENTE PARA ADQUIRIR, DESARROLLAR Y RENTAR PROPIEDADES DESTINADAS AL HOSPEDAJE EN MÉXICO. FIBRA INN TIENE CELEBRADO CONTRATOS DE FRANQUICIA, DE LICENCIA Y USO DE MARCA CON CADENAS HOTELERAS INTERNACIONALES PARA OPERAR SUS MARCAS GLOBALES; ADEMÁS DE TENER PROPIEDADES QUE OPERAN CON MARCAS NACIONALES.

FIBRA INN PUBLICA SU INFORME DE SUSTENTABILIDAD DE 2024

Monterrey, México, 20 de mayo de 2025 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas internacionales informa que publicó su Informe Ambiental, de Sustentabilidad y de Gobernanza correspondiente al año 2024.

Durante el 2024, la Compañía dio seguimiento a sus iniciativas de impacto ambiental, de sustentabilidad y de gobierno corporativo involucrándose en:

| | |
|-------------------|---|
| Ambiental | <ul style="list-style-type: none"> Se redujo en 3.8% la huella de carbono (alcances 1 y 2) en comparación con 2022. Se realizó la primera medición del Alcance 3, considerando viajes y vuelos corporativos. Se llevaron a cabo actividades de reforestación con la participación de 45 voluntarios, quienes sembraron 30 árboles y 40 arbustos nativos. |
| Social | <ul style="list-style-type: none"> Se obtuvo el reconocimiento dentro del Top 30 nacional en la categoría de menos de 50 colaboradores por Great Place to Work. Se impulsó un proceso de reclutamiento inclusivo, sin sesgos de género, edad ni ninguna otra condición. Se participó en el Acelerador de Equidad de Género del Pacto Global de las Naciones Unidas. Se formalizó la adhesión a los 7 Principios de Empoderamiento de las Mujeres (WEPs) de ONU Mujeres, con una mejora del +3% en la evaluación frente al año anterior. Se reportó que el 66% de las Gerencias Generales en los hoteles de la Compañía son ocupadas por mujeres. |
| Gobernanza | <ul style="list-style-type: none"> Se mantuvo una composición de 62.5% de consejeros independientes en el Comité Técnico. Se realizó la divulgación ASG mediante los cuestionarios del Pacto Global de la ONU, Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global, Carbon Disclosure Project (CDP), AMAFORE y AMEFIBRA. Se reiteró el compromiso con los Principles for Responsible Investment (PRI), integrando factores ASG en las decisiones de inversión. |

En oct'24 HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Perspectiva Estable.

Calificación de HR Ratings A+ (estable)

La ratificación de las calificaciones de Fibra Inn se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) y el continuo desapalancamiento que ha presentado en los Últimos Doce Meses (UDM) al segundo trimestre de 2024 (2T24).

Ingresos

Mejor que estimaciones

Durante los UDM al 2T24, FINN reportó ingresos por P\$2,325m, lo cual refleja un crecimiento anual de 9.0% y una variación de +1.7% con respecto a sus escenarios. Dicho incremento sigue reflejando una mayor ocupación, así como la capacidad del Fideicomiso de incrementar la tarifa promedio diaria.

Niveles de FLE

Mejor que expectativas

La generación de FLE durante los UDM al 2T24 se ubicó en P\$605m (vs. P\$579m UDM al 2T23 y +0.3% vs. P\$603m en escenario base). Dichos niveles fueron impulsados por una mayor generación de EBITDA que contrarrestó mayores requerimientos en capital de trabajo.

Deuda

MXN\$605 millones

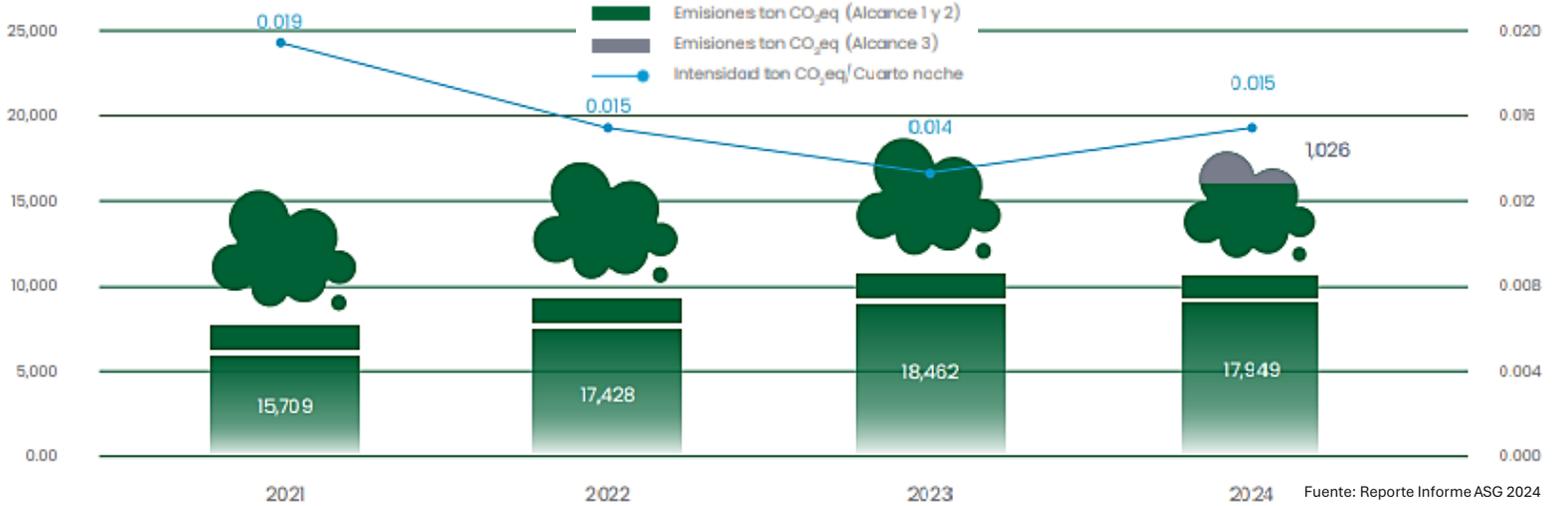
La deuda total de FINN alcanzó P\$3,886m, lo cual refleja una disminución de 3.8% con respecto al año anterior y una desviación de -3.1% con respecto a sus estimaciones. Lo anterior como resultado de prepagos de deuda que FINN ha realizado como resultado de la emisión de capital realizada en 2023, así como mayor generación de flujo operativo.

Factores que pudieran bajar la calificación

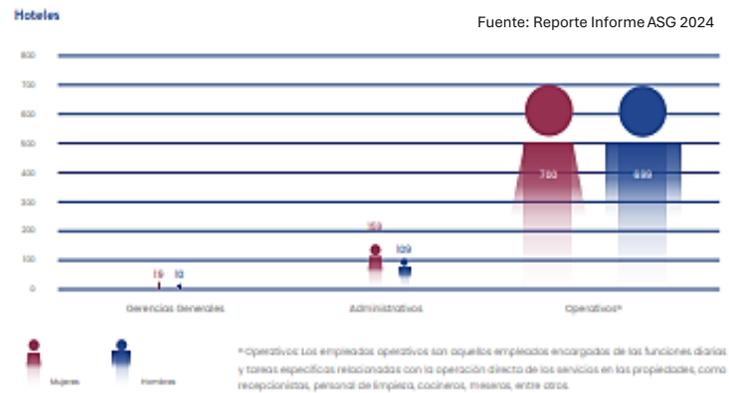
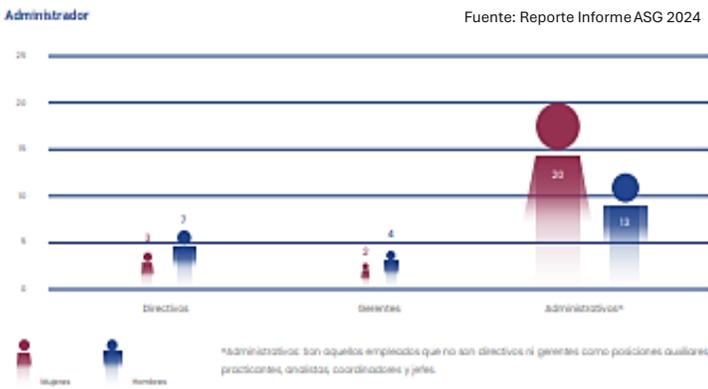
Estructura de Capital

Si como resultado de un proyecto de expansión, FINN incurre en un mayor endeudamiento, el cual no está contemplado por HR Ratings, y esto no viene acompañado de mayores niveles de FLE, la Fibra reportaría un deterioro en los niveles de apalancamiento. De igual forma, si la Fibra refleja mayores presiones en el servicio de la deuda a corto plazo y los niveles de DSCR promedio por debajo de 1.4x para 2024-2028, la calificación podría revisarse a la baja.

ANBIENTAL - COMPARATIVA DE EMISIONES GEI ALCANCE 1, 2 Y 3



SOCIAL - NÚMERO DE EMPLEADOS POR CATEGORÍA LABORAL



GOBERNANZA - COMPOSICIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO Y COMITÉS AUXILIARES

| Nombre | Comité Técnico | Comité de Auditoría, Prácticas y ASG | Comité Financiero y de Inversiones | Comité de Nominaciones y Compensaciones |
|--|---|--|---|---|
| Total de integrantes | 8 | 3 | 5 | 5 |
| Número de Miembros Independientes | 5 | 3 | 3 | 3 |
| Número de mujeres | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Presidente | Diego Andrés Cisneros | Lorena Margarita Cárdenas Costas | José María Garza de Silva | Santiago Pinson Correa |
| Miembros Patrimoniales | Diego Andrés Cisneros Santiago Riveroll Mendoza | | Diego Andrés Cisneros Santiago Riveroll Mendoza | Diego Andrés Cisneros Santiago Riveroll Mendoza |
| Miembros de la Administración | Miguel Allaga Gargollo | | | |
| Miembros Independientes | Santiago Pinson Correa Lorena Margarita Cárdenas Costas Jose María Garza de Silva Abelardo Hernández Juliá Federico Castillo Arce | Lorena Margarita Cárdenas Costas Santiago Pinson Correa Abelardo Hernández Juliá | Jose María Garza de Silva Federico Castillo Arce Abelardo Hernández Juliá | Santiago Pinson Correa Jose María Garza de Silva Federico Castillo Arce |

Fuente: Reporte Informe ASG 2024

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.