



12 DE AGOSTO, 2025

FINN 13

INDICADORES HOTELEROS JUL'25

GRUPO HOTELERO FIBRA INN

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indevity.mx

Calificación de Fitch Ratings: A-(mex) / Estable

12 de agosto de 2025

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.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Julio del 2025.

Monterrey, México, 11 de agosto de 2025 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (por causahabencia final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable DB/1616 (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso Emisor”), el fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de julio de 2025.

TOTAL VENTAS MENSUALES			
JULIO			
	2025	2024	Cambio %
Número de Hoteles	32	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. millones)	193.3	191.0	1.2%
Ocupación	59.3%	63.3%	(4.0 pp)
Tarifa (Ps.)	1,897.3	1,740.2	9.0%
RevPAR (Ps.)	1,124.6	1,102.1	2.0%
Ingresos Alimentos y Bebidas (Ps. millones)	25.5	23.0	10.7%
Otros Ingresos (Ps. millones)	5.7	6.8	(15.9%)

VENTAS MISMAS TIENDAS MENSUALES			
JULIO			
	2025	2024	Cambio %
Número de Hoteles	32	32	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. millones)	193.3	189.0	2.3%
Ocupación	59.3%	63.3%	(4.1 pp)
Tarifa (Ps.)	1,897.3	1,755.3	8.1%
RevPAR (Ps.)	1,124.6	1,111.8	1.1%
Ingresos Alimentos y Bebidas (Ps. millones)	25.5	23.0	10.7%
Otros Ingresos (Ps. millones)	5.7	6.8	(15.8%)

A partir del 2025 se incluirán los rubros de otros ingresos los cuales incluyen teléfonos, tintorería, lavandería, renta de equipo, estacionamiento, coffee break, snack bar y suite shop.
*Se incluyeron las tablas de Ventas Mismas Tiendas a raíz de la venta del Microtel Chihuahua.

Al 31 de julio de 2025, Fibra Inn tenía un portafolio total de 34 propiedades con 5,940 cuartos; de los cuales 32 están en operación, lo que representa 5,546 cuartos y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

En jul'25 Fitch Ratings ratificó la calificación de A-(mex) con Perspectiva Estable.

Calificación de Fitch Ratings A-(mex) / Estable

Las calificaciones incorporan la estrategia de crecimiento de Fibra Inn, que podría consistir en adquisiciones de propiedades estabilizadas y/o en desarrollo, el perfil de negocios de la fibra enfocado en el viajero de negocios, así como la mejora en cuarto disponible ponderado según la ocupación (RevPar; revenue per available room) durante los últimos años.

Fibra especializada en el sector Hotelero

Fibra Inn enfrenta plazos de arrendamientos diarios más cortos, estacionalidad en las ventas y mayor exposición a los ciclos económicos que las fibras de los sectores comercial, de oficinas o industrial, las cuales cuentan con mayor predictibilidad en sus ingresos y márgenes de EBITDA superiores a 60%.

Estrategia de Crecimiento

Fibra Inn se encuentra en una etapa de crecimiento, lo que, en opinión de Fitch, podría fortalecer su perfil de negocio y financiero. La fibra contempla adquirir hoteles en operación, tanto en destinos turísticos como del segmento de viajero de negocios, así como realizar inversiones en hoteles existentes. Esta estrategia generaría ingresos y EBITDA desde el momento de la(s) adquisición(es) y, en su mayoría, sería financiada con recursos propios provenientes de la última suscripción de capital.

Apalancamiento Adecuado

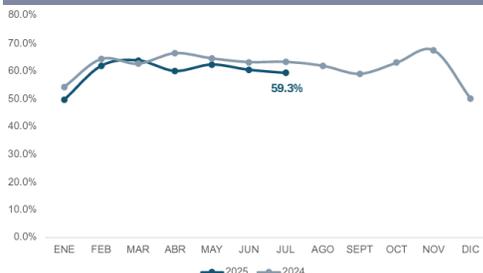
Fitch estima que los indicadores de apalancamiento, medidos como deuda total a EBITDA y deuda neta a EBITDA después de distribución a participaciones minoritarias de Fibra Inn, se ubicarán cercanos a 6x y por debajo de 5x, respectivamente, al incluir períodos de inversión. Los supuestos de la agencia consideran que la mayoría de las inversiones de capital (capex; capital expenditure) de la fibra generarían ingresos de manera inmediata.

Factores que pudieran bajar la calificación

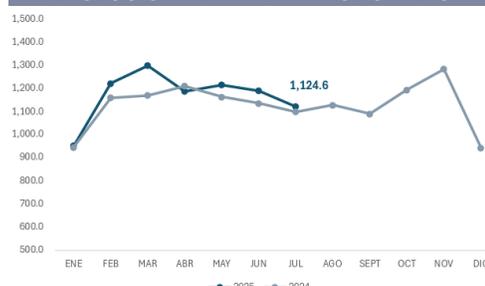
Ocupación

- Disminuciones significativas en las tasas de ocupación, tarifas diarias promedio y RevPar que afecten la rentabilidad y flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;
- Apalancamiento neto sostenido superior a 6x en el horizonte de calificación;
- Indicador de cobertura de intereses inferior a 1.5x;
- Indicador de cobertura de activos libres de gravámenes a la deuda neta no garantizada inferior a 2x de forma consistente;
- Liquidez débil sostenida.

EVOLUCIÓN OCUPACIÓN VENTAS TOTALES



EVOLUCIÓN REVPAR VENTAS TOTALES



Calificación de Fitch Ratings: A-(mex) / Estable

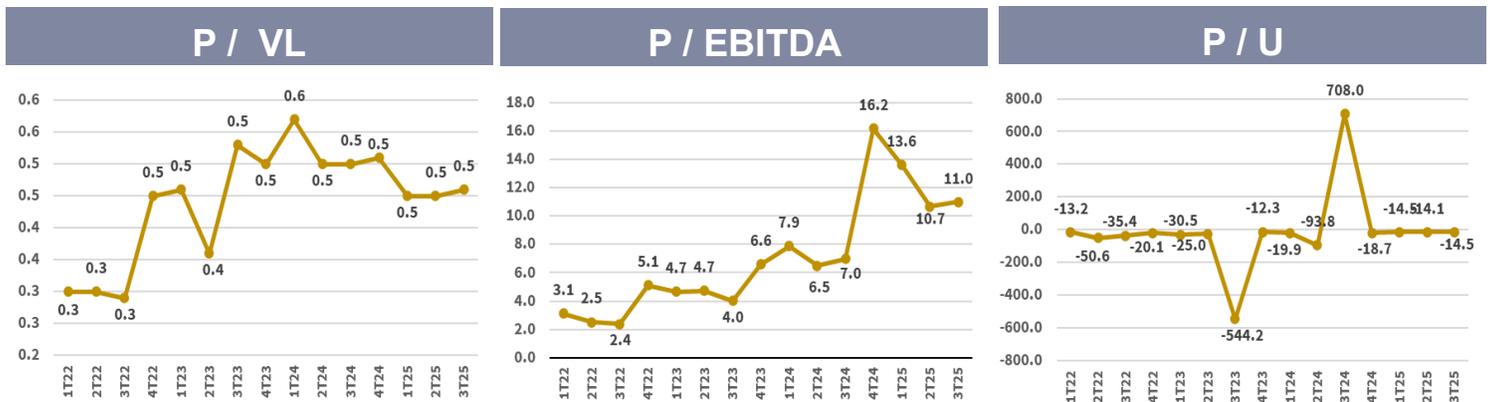
12 de agosto de 2025

Desempeño con la BMV

FINN13	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Dividend Yield 12M	Correlación	Beta
	4.95	3,642,016	-14.50	0.50	11.00	-0.34	-2.70	99.60	18.49	-0.24	-0.45



INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



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.