FINN

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

11 de Noviembre, 2026



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

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

Reporte Trimestral 3T26

FINN

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero en México, internamente administrado, que adquiere, desarrolla y renta propiedades destinadas al hospedaje y opera marcas internacionales. Al cierre del 3T26 es propietaria de **32 hoteles** con **5,645 cuartos**; 31 están en operación con 5,431 cuartos, con presencia en 13 estados.

BMV · FINN13 | Fitch · A-(mex) | HR Ratings · A+(mex)

SECTOR FIBRA hotelera

INGRESOS TOTALES

MXN$674.3

▲ +3.0% vs 3T25

MXN$706.5 en 2T26

3T25	654.5
3T26	674.3

NOI

MXN$195.4

▲ +4.1% vs 3T25

Margen 29.0% (28.7% en 3T25)

3T25	187.7
3T26	195.4

EBITDA AJUSTADO

MXN$152.6

▼ -3.1% vs 3T25

Margen 22.6% (24.1% en 3T25)

3T25	157.5
3T26	152.6

FFO

MXN$63.1

▼ -34.0% vs 3T25

Margen 9.4% (14.6% en 3T25)

3T25	95.7
3T26	63.1

OCUPACIÓN

59.4%

▲ +0.7 pp vs 3T25

58.7% en 2T26

3T25	58.7%
3T26	59.4%

TARIFA PROMEDIO DIARIA

Ps. 2,017.2

▲ +4.6% vs 3T25

Ps. 2,099.2 en 2T26

3T25	1,928.8
3T26	2,017.2

REVPAR

Ps. 1,198.0

▲ +5.8% vs 3T25

Ps. 1,231.4 en 2T26

3T25	1,131.9
3T26	1,198.0

DISTRIBUCIÓN POR CBFI

Ps. 0.0800

▼ -11.1% vs 3T25

Total MXN$58.0 (MXN$65.7 en 3T25)

3T25	0.0900
3T26	0.0800

Contexto del Trimestre

Mayor ocupación y tarifa elevaron el RevPAR 5.8% y los ingresos 3.0%, con un margen NOI de 29.0%. El FFO cayó 34.0% por menores ingresos financieros. La Asamblea de Tenedores aprobó la adquisición del hotel **Secrets Puerto Los Cabos**, primer activo de playa y "all inclusive" del portafolio, y la distribución se fijó en **Ps. 0.0800** por CBFI.

- ▲ RevPAR +5.8% anual
- % Margen NOI 29.0%
- ▼ FFO -34.0% anual
- ◆ Adquisición: Secrets Puerto Los Cabos

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

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

Reporte Trimestral 3T26

Calificación Crediticia

A-(mex)

FITCH RATINGS

A-(mex) · escala nacional

▲ Perspectiva revisada a Positiva desde Estable

A+(mex)

HR RATINGS

A+(mex) · deuda FINN18

Perspectiva Estable

Indicadores Hoteleros · 3T26

OCUPACIÓN · VENTAS TOTALES

59.4%

▲ +0.7 pp vs 3T25

Mismas tiendas: +1.0 pp

TARIFA · VENTAS TOTALES

Ps. 2,017.2

▲ +4.6% vs 3T25

Mismas tiendas: +3.4%

REVPAR · VENTAS TOTALES

Ps. 1,198.0

▲ +5.8% vs 3T25

Mismas tiendas: +5.1%

INGRESOS POR HOSPEDAJE

MXN$598.6

▲ +3.6% vs 3T25

Mismas tiendas: +5.1%

Indicadores Trimestrales

Ingresos Totales

+3.0% anual

MXN$674.3 · +3.0% anual

Hospedaje subió 3.6% (**MXN$598.6**, 88.8% del total), otros ingresos hoteleros 41.0% y arrendamiento 36.1%; alimentos y bebidas bajó 11.0%.

NOI

+4.1% anual

MXN$195.4 · margen 29.0% (28.7% en 3T25)

Los gastos de operación sumaron **MXN$479.0**, equivalentes al 71.0% de los ingresos frente a 71.3% en 3T25.

EBITDA

-2.9% anual

MXN$131.9 · margen 19.6% (20.8% en 3T25)

Los gastos no operativos subieron a **MXN$63.4** por otros gastos netos de MXN$14.8 (otros ingresos netos de MXN$12.0 en 3T25), compensados en parte por menores costos de adquisición y organización (MXN$2.8 vs MXN$18.5).

Utilidad de Operación

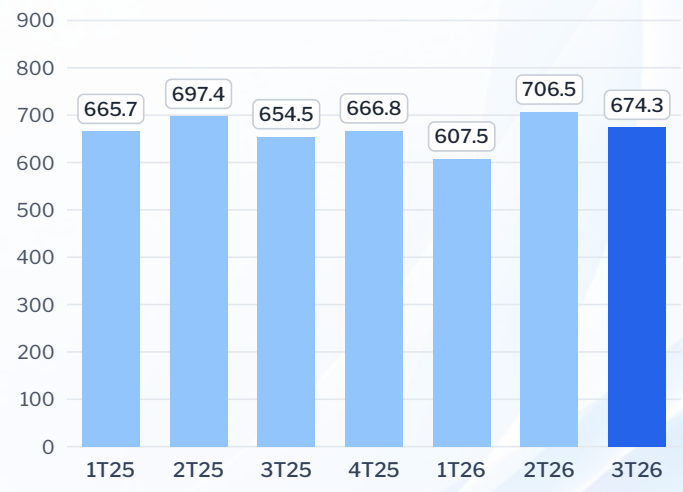
-18.5% anual

MXN$28.7 · margen 4.3% (5.4% en 3T25)

Menor EBITDA y mayor depreciación y amortización (**MXN$102.2**, +10.1%).

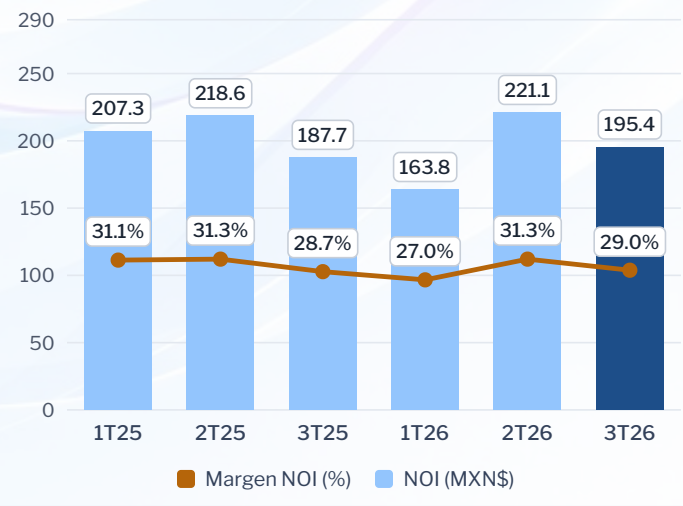
Ingresos Totales

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



NOI y Margen NOI

Millones de pesos y % de ingresos · 1T25–3T25 y 1T26–3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Ingresos por Segmento · 3T26

Mezcla de ingresos del trimestre

% de los ingresos totales de MXN$674.3



- Servicio Completo MXN$328.0
- Servicio Selecto MXN$313.7
- Servicio Limitado MXN$17.2 · 2.6%
- Estancia Prolongada MXN$15.4 · 2.3%

SEGMENTO	INGRESOS 3T25	% INGRESOS	INGRESOS 3T26	% INGRESOS	HOTELES	CUARTOS	% DEL NOI
Servicio Limitado	18.2	2.8%	17.2	2.6%	2	242	1.5%
Servicio Selecto	290.9	44.4%	313.7	46.5%	17	3,048	46.8%
Servicio Completo	330.9	50.6%	328.0	48.6%	11	2,024	49.1%
Estancia Prolongada	14.5	2.2%	15.4	2.3%	1	117	2.5%
Total	**654.5**	**100.0%**	**674.3**	**100.0%**	**31**	**5,431**	**100.0%**

Tenedores de CBFIs

DISTRIBUCIÓN POR CBFI · 3T26
Ps. 0.0800
Reembolso de capital · U12m Ps. 0.3500

DISTRIBUCIÓN TOTAL · 3T26
MXN$58.0
Pago a más tardar el 30-nov-2026

CBFIS CON DERECHO A DISTRIBUCIÓN
725.3
Millones de CBFIs (725,309,783)

PRECIO POR CBFI
Ps. 4.69
Al 30 de septiembre de 2026

VALOR DE MERCADO
MXN$3,450.7
735,760,773 CBFIs en circulación

FONDO DE RECOMPRA
10,450,990
CBFIs · 1.42% en circulación · float 98.6%



Fuente: Infosel

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

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 más 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 del 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 asume 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.