



JULIO 24, 2025

FINN

REPORTE TRIMESTRAL 2T25

FIDEICOMISO DB/1616

TRIMESTRAL

Visítanos en: www.indevity.mx

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616

REPORTE TRIMESTRAL 2T25



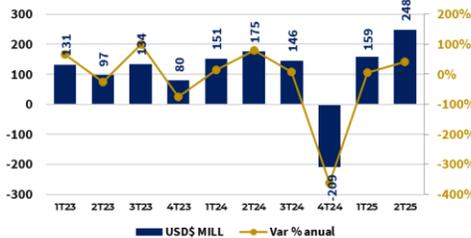
24 de julio de 2025

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.

Ingresos Netos



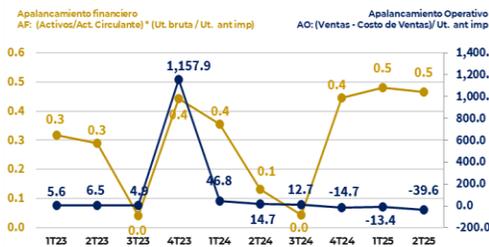
EBITDA



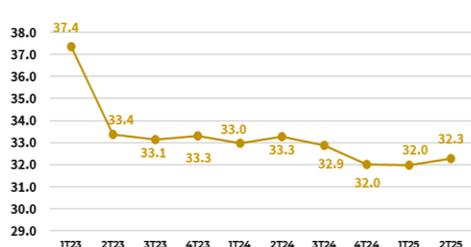
Utilidad Neta



Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / Ebitda (%)



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

$$\text{Fórmula: } Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

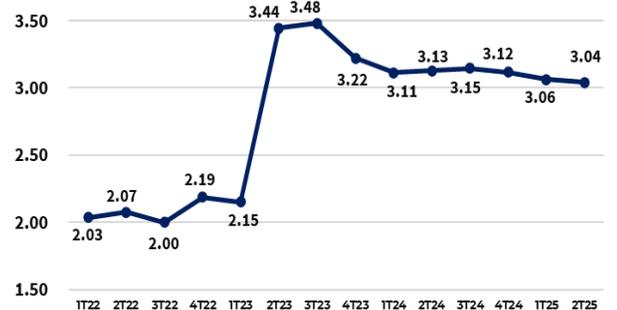
T3: EBITDA: (EBITDA/Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable * Valor en Libros por Acción))

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M/ Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

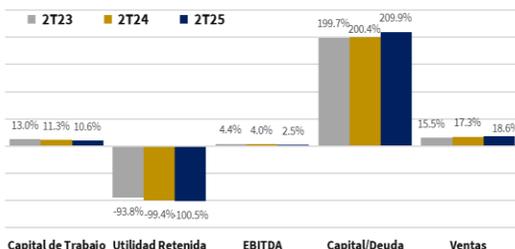
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.

Altman EM

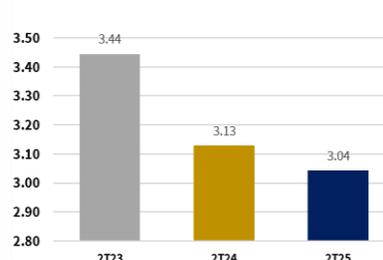


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

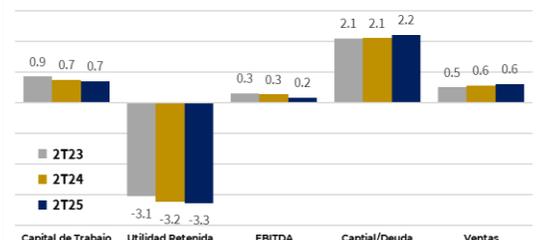
Desglose Altman EM



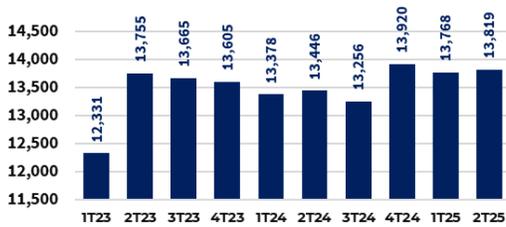
Altman EM



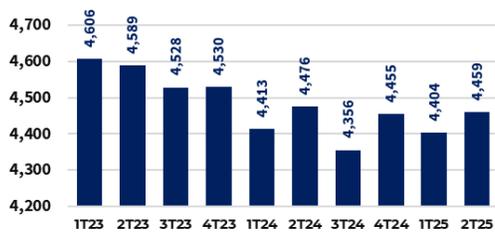
Ponderado Altman EM



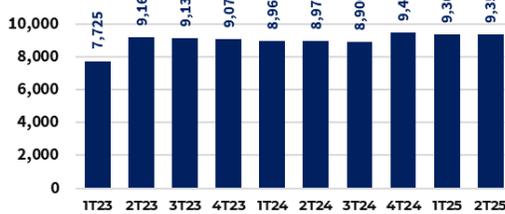
Activo Total (MXN\$ Millones)



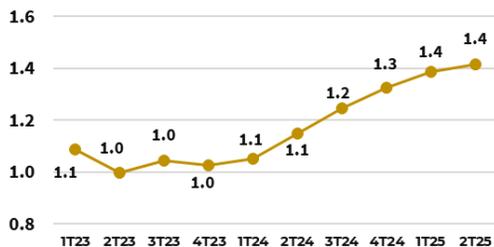
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



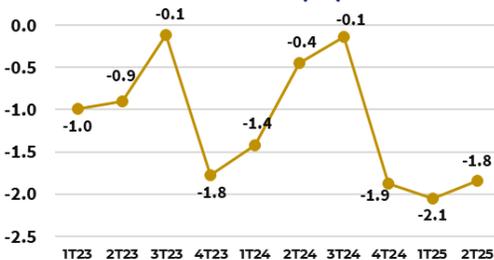
Capital Contable (MXN\$ Millones)



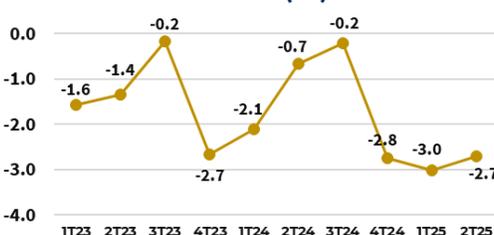
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 2T25

Ingresos

MXN\$697.4 millones

Los ingresos totales en el 2T25 fueron de MXN\$ 697.4 millones, mostrando un incremento de 13.7% o MXN\$ 84.2 millones comparado con el 2T24, esto gracias al incremento de 8.8% en la tarifa que se vio en el trimestre. De manera acumulada, los ingresos mostraron un incremento del 15.0%.

EBITDA

MXN\$248 millones

El EBITDA cerró en MXN\$ 247.6 millones el 2T25, un aumento del 41% respecto al 2T24. El margen de EBITDA 12M fue de 13.4%, comparado con 23.2% en el 2T24.

Utilidad Neta

MXN\$67 millones

La Utilidad Neta en el 2T25 fue de MXN\$67.0 millones, un ajuste del 8% respecto a los MXN\$ 72.8 millones en el 2T24. En el acumulado, la utilidad fue de MXN\$ 49.3 millones, frente a MXN\$ 81.7 millones en 2024.

Tasa de Ocupación

60.9%

Durante el 2T25, la ocupación fue de 60.9%, una reducción de 3.8 puntos porcentuales comparado con el 2T24. Esto se vio influenciado en parte por las vacaciones de Semana Santa, que tuvieron lugar en el segundo trimestre de este año, mientras que en 2024 se ubicaron en el primer trimestre. También se sintió el efecto de la desaceleración económica que se vivió en ese trimestre.

Tarifa Promedio

MXN\$1,972 diaria

La tarifa promedio diaria fue de MXN\$1,972.1, un aumento del 8.8% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsada principalmente por el tipo de cambio que impacta positivamente en la tarifa promedio de la mayoría de los hoteles del Portafolio.

Deuda

MXN\$659 Millones

La cuenta de deuda bancaria total (corto y largo plazo) concluye el 2T25 con un saldo de MXN\$658.5 millones (MXN\$ 665.3 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en junio de 2025 con una deuda bancaria de largo plazo de MXN\$ 604.3 millones; mostrando una disminución de MXN\$ 52.4 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de MXN\$ 54.2 millones.

Portafolio

34 hoteles

Al 30 de junio 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. Estos últimos son los hoteles en Coahuila y el Hotel de CDMX (Ave. Tlalpan), que continúa cerrado. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616

REPORTE TRIMESTRAL 2T25

24 de julio 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 |
|--------|--------|----------------------------|--------|------|----------|-------|-------|------------------------------------|--------------------|-------------|-------|
| | 4.88 | 3,590,513 | -14.30 | 0.50 | 10.80 | -0.34 | -2.70 | 99.60 | 18.76 | -0.24 | -0.45 |

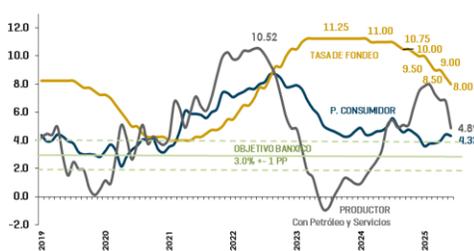


INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS

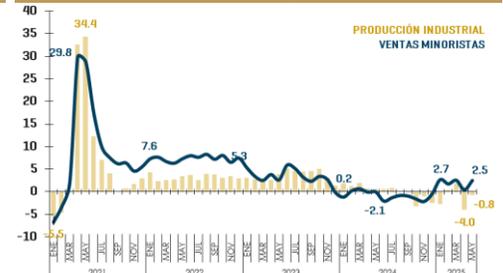
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – Indicadores de Inflación (anual)



México – Prod. Industrial vs Vts Minoristas (anual)



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.