

# FIBRA INN: Resultados 3T25

Resultados trimestrales mixtos con alto crecimiento en ingresos por consolidación de Tregnor y mayor tarifa promedio diaria, pero menores márgenes

FINN 13	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 8.50
Precio Actual (P\$)	\$ 4.71
Min / Máx (U12 M)	\$ 4.60 - 5.50
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.31
Rend. Esperado	87.0%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,465
CBFI's en Circulación	735.8
CBFI's Flotantes	95.1%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.85

## Opinión y recomendación

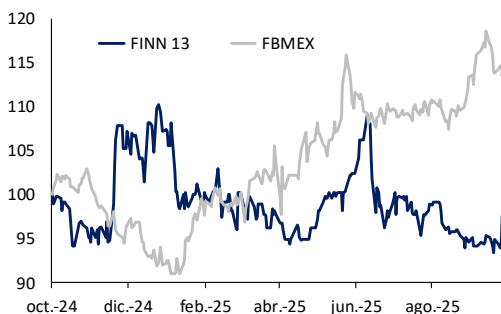
FIBRA INN presentó resultados trimestrales mixtos con un favorable desempeño a nivel de ingresos por la consolidación de las operaciones de Tregnor y mayor tarifa promedio diaria, y una mayor distribución; pero con una menor rentabilidad y caída en la generación de FFO. Estos resultados estuvieron en línea con nuestros estimados.

Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con precio objetivo de P\$8.50/CBFI. Consideramos que la valuación de los CBFI's de FIBRA INN es muy baja con un descuento del 63% contra el NAV/CBFI y un cap rate de 14.3%.

## Resultados 3T25

FIBRA INN registró ingresos totales de P\$654.5 millones en el trimestre, con un incremento anual de 10.9%, gracias a la consolidación de alimentos y bebidas tras la integración de Tregnor. Los ingresos hoteleros avanzaron 0.9%, apoyados en un alza del 6.8% en la tarifa promedio diaria a P\$1,929 por la optimización de la mezcla de clientes, que fue parcialmente compensada por una reducción de 2.7 puntos porcentuales en la ocupación a 58.7% dada la debilidad macroeconómica. Esto dio como resultado un RevPAR de P\$1,132, superior en 2.1% al del año previo.

El NOI subió 6.3% AsA a P\$187.7 millones, aunque el margen descendió 120 pbs a 28.7%, reflejando mayores gastos operativos incluyendo prediales, mantenimiento preventivo y la incorporación de Tregnor. El FFO disminuyó 7.5% a P\$95.7 millones por mayores gastos no operativos y financieros netos, con margen de 14.6% en el trimestre actual, frente a 17.5% en el 3T24. La distribución correspondiente a los resultados trimestrales será de P\$65.7 millones, equivalente a P\$0.09/CBFI, con un aumento de 20.0%.



**Martin Lara**

+5255-6413-8563

[martin.lara@miranda-gr.com](mailto:martin.lara@miranda-gr.com)

Octubre 28, 2025

El apalancamiento (LTV) se redujo a 28.0% desde 29.0%, consolidando una estructura de capital sólida.

Durante el trimestre, la Fibra inició la operación directa de los hoteles Holiday Inn Monterrey Valle y Holiday Inn Puebla La Noria, lo cual creemos que generará eficiencias operativas. También completó la venta del hotel de Coatzacoalcos.

### Resultados 3T25

(Cifras en Millones de Pesos)	3T25	3T25E	Dif.	3T24	Cambio
Ingresos Totales	655	655	0.0%	590	10.9%
Gastos de Operación	-467	-467	0.0%	-414	12.8%
NOI Total	188	188	-0.1%	177	6.3%
<i>Margen NOI</i>	28.7%	28.7%		29.9%	
EBITDA Ajustado	157	158	-0.1%	142	10.7%
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	24.1%	24.1%		24.1%	
FFO	96	96	0.1%	103	-7.6%
<i>Margen FFO</i>	14.6%	14.6%		17.5%	

### Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
FFO	462	526	557	607	660	678
Capex de Mantenimiento	-140	-149	-158	-167	-177	-182
AFFO	322	377	399	440	483	496
Intereses Ganados	114	119	120	121	121	124
Intereses Pagados	-398	-413	-413	-414	-411	-422
AFFO Antes de Intereses Pagados	607	671	692	732	773	794
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						2.8%
VP del Periodo Explícito (2026 - 2030E)						2,583
Valor de la Perpetuidad						10,552
VP de la Perpetuidad						5,848
Valor de la Empresa						8,431
Deuda Neta						2,178
Valor de Mercado						6,253
<i>CBFI's en Circ.</i>						736
Precio Objetivo						P\$ 8.50
Precio de Mercado Actual						P\$ 4.71
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						87.0%
Costo Promedio de la Deuda						9.1%
Costo de Capital						10.8%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						8.6%
Beta						0.38
% Deuda Total						29%
% Capital						71%
WACC						10.3%

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>2024</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>
Ingresos de Hospedaje	2,316.6	2,361.6	2,480.5	2,648.0	2,803.3	2,967.4	3,141.0
Alimentos y Bebidas	-	244.4	248.0	264.8	280.3	296.7	314.1
Otros Ingresos	-	53.8	57.1	60.9	64.5	68.3	72.2
Arrendamientos	72.6	10.7	9.4	9.7	10.1	10.4	10.8
Ingresos Totales	2,389.2	2,670.6	2,795.0	2,983.5	3,158.1	3,342.8	3,538.1
Costos y Gastos de Serv. Hospedaje	- 1,633.5 -	- 1,850.0 -	- 1,914.6 -	- 2,034.7 -	- 2,153.8 -	- 2,279.8 -	- 2,413.0 -
NOI Total	755.8	820.6	880.4	948.7	1,004.3	1,063.0	1,125.1
<i>Margen NOI</i>	31.6%	30.7%	31.5%	31.8%	31.8%	31.8%	31.8%
Gastos Indirectos Totales	- 126.8 -	- 191.5 -	- 209.6 -	- 223.8 -	- 236.9 -	- 250.7 -	- 265.4 -
EBITDA	629.0	629.1	670.8	725.0	767.4	812.3	859.8
<i>Margen EBITDA</i>	26.3%	23.6%	24.0%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%
Gastos de Adquisición y Organización	0.7	55.9	39.1	41.8	44.2	46.8	49.5
EBITDA Ajustado	629.7	685.0	709.9	766.7	811.6	859.1	909.3
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	26.4%	25.6%	25.4%	25.7%	25.7%	25.7%	25.7%
Utilidad de Operación	- 88.5	420.4	436.6	500.8	532.2	566.6	603.0
<i>Margen de Operación</i>	-3.7%	15.7%	15.6%	16.8%	16.9%	17.0%	17.0%
Utilidad Neta	- 252.3	144.6	162.6	220.4	257.9	294.3	333.5
FFO	442.0	464.6	461.9	526.4	557.3	606.7	659.8
<i>Margen FFO</i>	18.5%	17.4%	16.5%	17.6%	17.6%	18.2%	18.6%
FFO por CBFÍ	\$ 0.575	\$ 0.631	\$ 0.628	\$ 0.715	\$ 0.757	\$ 0.825	\$ 0.897
Distribución	199.8	246.7	225.5	264.0	279.6	307.7	338.0
Distribución por CBFÍ	\$ 0.260	\$ 0.335	\$ 0.307	\$ 0.359	\$ 0.380	\$ 0.418	\$ 0.459
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2024</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>
ACTIVO TOTAL	13,900.3	13,646.6	14,230.6	14,426.3	14,834.0	15,100.6	15,537.3
Activo Circulante	2,003.8	1,918.1	1,998.7	2,091.1	2,107.9	2,120.1	2,126.9
Activo No Circulante	11,896.5	11,728.6	12,231.8	12,335.2	12,726.0	12,980.5	13,410.4
Propiedad, Planta y Equipo	11,631.6	11,557.9	12,060.6	12,163.3	12,553.6	12,807.4	13,236.6
PASIVO TOTAL	4,427.4	4,341.1	4,638.0	4,527.3	4,606.7	4,536.8	4,628.1
Pasivo Circulante	573.9	570.7	667.6	556.9	636.3	566.4	657.6
Pasivo No Circulante	3,853.5	3,770.4	3,970.4	3,970.4	3,970.4	3,970.4	3,970.4
Deuda Total	3,858.3	3,807.2	4,095.4	3,968.4	4,031.7	3,944.7	4,018.0
Deuda Neta	2,145.2	2,178.1	2,390.4	2,178.4	2,231.6	2,139.6	2,213.6
Patrimonio de los Fideicomitentes	9,473.0	9,305.5	9,592.5	9,899.0	10,227.2	10,563.8	10,909.3
Interés Minoritario	1,423.5	1,441.4	1,485.9	1,533.3	1,584.2	1,636.3	1,689.8
Capital Contable Mayoritario	8,049.5	7,815.2	8,048.0	8,298.9	8,572.7	8,849.9	9,134.7

## **DISCLAIMER**

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research (“Miranda GR”) para Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, o el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida por fuentes públicas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado ni el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte fue preparado solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR recibe honorarios por parte de Fibra Inn por servicios de analista independiente. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán influir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.

---