



14 DE MAYO, 2025

FINN

**INDICADORES HOTELEROS
ABR'25**

EVENTO RELEVANTE

GRUPO HOTELERO FIBRA INN

Visítanos en: www.indexity.mx

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

INDICADORES HOTELEROS ABR'25

Calificación HR Ratings: A+ Estable

14 de mayo 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 abr'25

Monterrey, México, 12 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, anuncia los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de abril de 2025.

TOTAL VENTAS MENSUALES

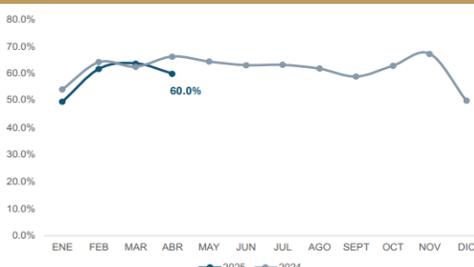
ABRIL

	2025	2024	Cambio %
Número de Hoteles	33	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps.millones)	202.1	202.9	(0.4%)
Ocupación	60.0%	66.4%	(6.4 pp)
Tarifa (Ps.)	1,984.3	1,828.1	8.5%
RevPAR (Ps.)	1,191.4	1,213.9	(1.9%)
Ingresos Alimentos y Bebidas (Ps.millones)	24.7	28.5	(13.1%)
Otros Ingresos (Ps.millones)	6.4	6.8	(6.1%)

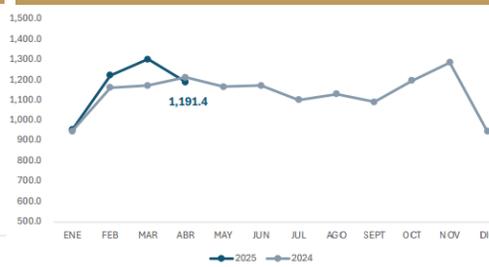
A partir del 2025 se incluirán los rubros de otros ingresos distintos al hospedaje.

Al 30 de abril de 2025, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,048 cuartos; de los cuales 33 están en operación, lo que representa 5,645 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.

Evolución de Ocupación (%)



REVPAR* (\$)



* REVPAR : ÍNDICE DE GENERACIÓN DE INGRESOS

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.

INDICADORES HOTELEROS ABR'25

Calificación HR Ratings: A+ Estable

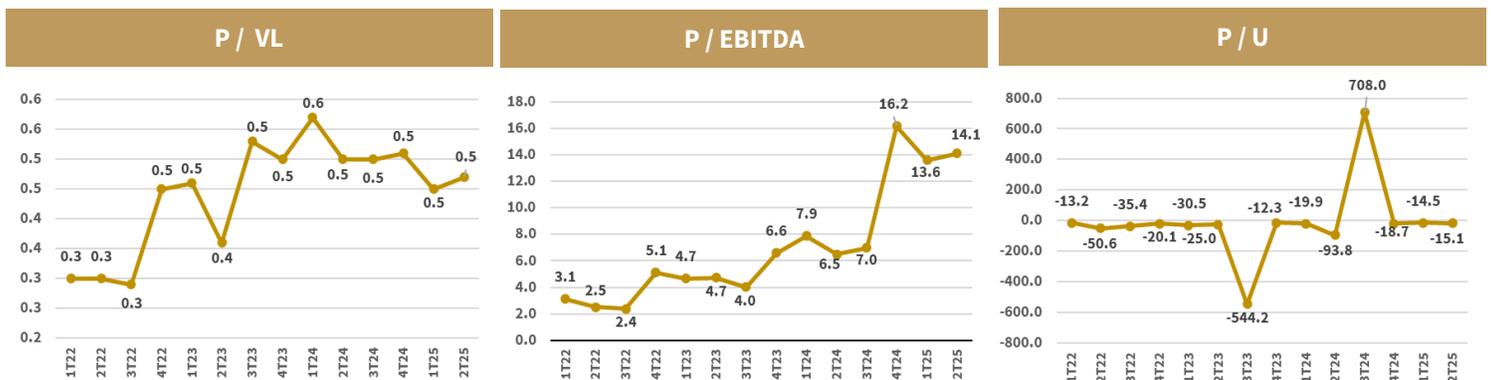
14 de mayo de 2025

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
	4.98	3,730,024	-15.10	0.50	14.10	-0.33	-3.00	99.60	17.47	-0.23	-0.42



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.