

fibra inn[®]

REPORTE DE RESULTADOS 4T24

**RELACIÓN CON
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez
ir@fibrainn.mx



ÍNDICE

Información Relevante del 4T24:	3
Mensaje CEO.....	5
Indicadores Operativos Hoteleros	6
Ventas Total Trimestral.....	6
Información por Segmento, por Cadena y por Región	8
Análisis Estado de Resultados	9
Distribución a Tenedores	13
Uso de la Reserva para Gastos de Capital.....	14
Análisis Balance General.....	15
Información de la Arrendataria	19
Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2024	20
Eventos Relevantes Subsecuentes al Cuarto Trimestre de 2024.....	20
ASG.....	20
Cobertura de Analistas	21
Sobre la Empresa	21
Declaraciones sobre Eventos Futuros	21
Anexos.....	22
Portafolio de Hoteles al 4T24	22
Balance General	23
Estado de Resultados IFRS.....	24
Estado de Resultados NOI.....	25
Estado de Cambio en el Patrimonio de Fideicomitentes.....	26
Estado de Flujo de Efectivo.....	27
Glosario	28

Monterrey, México, 26 de febrero 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 administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 (4T24). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 4T24:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,048 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 60.0%, comparada con 63.5% del 4T23, la **Tarifa** fue Ps. 1,901.5, 11.3% por arriba del 4T23, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,141.9, 5.3% superior al 4T23.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 6.2% comparado con el 4T23, para alcanzar Ps. 613.8 millones.
- El **NOI**¹ fue Ps. 194.6 millones 3.2% más que en el 4T23; su **margen** fue de 31.7% comparado con 32.6% del 4T23.
- El **EBITDA Ajustado**² registró Ps. 168.0 millones, 69.7% más que en el 4T23, con un **margen** de 27.4%, comparado con 17.1% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**³ fue Ps. 123.9 millones, 162.9% superior al 4T23, con un **margen** 20.2%, 12 puntos porcentuales por arriba del 4T23.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 66.2 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFi, entre 735,910,773 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (91.8% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares (8.2% del total).

¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta de habitaciones y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorario, incentivo, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los CapEx de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.

³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses menos fluctuación cambiaria realizada.

REPORTE DE RESULTADOS 4T24

Resultados Financieros <i>(Cifras en millones de pesos)</i>	Cifras Relevantes del Trimestre				
	4T24		4T23		Var
Ingresos por Hospedaje	594.0	96.8%	555.8	96.1%	6.9%
Ingresos por Arrendamiento	19.8	3.2%	22.4	3.9%	(11.2%)
Total de Ingresos de la Fibra	613.8	100.0%	578.2	100.0%	6.2%
NOI	194.6	31.7%	188.6	32.6%	3.2%
EBITDA Ajustado	168.0	27.4%	99.0	17.1%	69.7%
FFO	123.9	20.2%	47.1	8.2%	162.9%
AFFO	102.4	16.7%	28.8	5.0%	255.2%
Capital y Distribución	4T24		4T23		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0900		0.0268		235.8%
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.2700		0.1347		100.4%
Distribución Total (Ps. millones)	66.2		20.4		260.7%
Precio por CBFi (Diciembre 31, 2024)	5.5		5.1		7.8%
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	13.1		8.4		N.A.
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	735.9		761.1		(3.3%)
Float	98.3%		99.5%		(0.7%)
Valor de mercado (Ps. millones)	4,119.5		3,881.8		6.1%
Activos totales (Ps. millones)	13,900.3		13,578.8		2.4%
Deuda	4T24		4T23		Var
BMV: FINN 18	Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		-
Costo Neto Deuda Prom. Ponderado	9.1%		9.6%		-
LTV	27.8%		29.0%		(1.2pp)
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	4T24		4T23		Var
Hoteles en Operación	33		33		-
Número de Habitaciones	6,048		6,048		-
Hoteles Cerrados	2		2		-
Ocupación (VT)	60.0%		63.5%		(3.5 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,901.5		1,708.8		11.3%
RevPAR (VT) Ps.	1,141.9		1,084.3		5.3%
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	36		36		-
Presencia en estados	13		13		-
Fábrica de Hoteles	4T24		4T23		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

Mensaje CEO

Miguel Aliaga, Director General de Fibra Inn, comentó: "Este trimestre hemos logrado resultados positivos, a pesar de un entorno desafiante. A lo largo del 4T24, experimentamos un crecimiento sólido en los ingresos por hospedaje, con un aumento del 6.9% respecto al mismo periodo del año pasado, y un incremento notable en nuestras tarifas, que subieron un 11.3%. Esto se traduce en un RevPAR superior, creciendo un 5.3%, a pesar de una ligera disminución en la ocupación. Esta mejora es reflejo de la fortaleza de nuestra estrategia y el control efectivo de gastos, lo que nos permitió mantener un buen desempeño operativo.

Operativamente, el trimestre comenzó con buen pie. Octubre y noviembre fueron meses excelentes, aunque diciembre estuvo por debajo de lo esperado, lo que nos llevó a ajustar nuestras expectativas para el cierre de año. A pesar de ello, seguimos con un enfoque disciplinado, lo que nos permitió optimizar nuestra estructura financiera. Parte de nuestra tesorería fue convertida a dólares, lo cual favoreció nuestros resultados financieros. Además, el pago de deuda con mayor costo contribuyó a mantener nuestra sólida posición financiera.

Continuamos explorando oportunidades de crecimiento mediante adquisiciones, con el objetivo de cerrar 2025 con la una adquisición de alguna propiedad, particularmente en mercados de playa, para diversificar nuestra cartera y generar valor a largo plazo.

En términos de sostenibilidad, hemos avanzado significativamente en nuestras iniciativas ASG. Nos complace informar que hemos mejorado nuestras calificaciones ASG, incrementando nuestra puntuación en el Corporate Sustainability Assessment de S&P y obteniendo una clasificación "D" en el Carbon Disclosure Project (CDP). Además, seguimos impulsando proyectos de impacto ambiental y avanzamos en la actualización de nuestros procesos de reclutamiento para promover la inclusión.

Finalmente, me complace anunciar que a partir del 1 de febrero de 2025, el Sr. Jaime Cohen Bistre asumió el rol de nuevo CEO de Fibra Inn. Jaime cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector hotelero e inmobiliario y liderará la estrategia de crecimiento de la Compañía. Agradezco profundamente la confianza que el Comité Técnico ha depositado en mí y continuaré aportando mi experiencia como CFO, contribuyendo a fortalecer la estabilidad financiera y el crecimiento continuo de Fibra Inn."

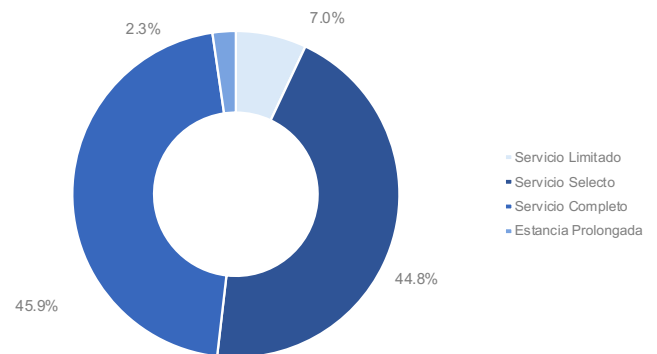
Miguel Aliaga Gargollo
Director General

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	4T24		4T23	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	42.9	7.0%	44.1	7.6%
Servicio Selecto	275.2	44.8%	266.2	46.0%
Servicio Completo	281.6	45.9%	255.5	44.2%
Estancia Prolongada	14.1	2.3%	12.3	2.1%
Total	613.8	100.0%	578.2	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 4T24 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	4T24	4T23	%
Número de Hoteles	33	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	594.0	555.8	6.9%
Ocupación	60.0%	63.5%	(3.5 pp)
Tarifa (Ps.)	1,901.5	1,708.8	11.3%
RevPAR (Ps.)	1,141.9	1,084.3	5.3%

Al 31 de diciembre de 2024, 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. Estos últimos son los hoteles en Coatzacoalcos 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.

Operación Hotelera

	Operación Hotelera			
	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Por Segmento				
Servicio Limitado	4	536	8.9%	6.6%
Servicio Selecto	17	3,042	50.3%	44.2%
Servicio Completo	13	2,353	38.9%	47.4%
Estancia Prolongada	1	117	1.9%	1.8%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%
Por Región				
Norte	9	1,295	21.4%	20.5%
Noreste	13	2,377	39.3%	65.0%
Centro y Sur	10	1,893	31.3%	8.1%
Oeste	3	483	8.0%	6.4%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%
Por Operador				
Aimbridge LATAM	34	5,898	97.5%	98.8%
Grupo Presidente	1	150	2.5%	1.2%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%

Durante el 4T24, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 50.3% del total de cuartos y representa el 44.2% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 39.3% de los cuartos y el 65.0% del NOI. El **operador** con mayor presencia es Aimbridge LATAM con el 97.5% del total de cuartos, representando el 98.8% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Total Trimestral						
	4T24			4T23			%RevPAR
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	
Por Segmento							
Servicio Limitado	62.6%	1,388.8	868.8	67.5%	1,314.9	887.3	(2.1%)
Servicio Selecto	62.3%	1,657.8	1,032.1	67.9%	1,508.9	1,024.7	0.7%
Servicio Completo	55.0%	2,452.0	1,348.0	55.8%	2,163.9	1,207.8	11.6%
Estancia Prolongada	87.3%	1,499.0	1,308.3	78.6%	1,454.2	1,143.5	14.4%
Total	60.0%	1,901.5	1,141.9	63.5%	1,708.8	1,084.3	5.4%
Por Región							
Norte ¹	67.1%	1,590.4	1,066.5	70.5%	1,521.7	1,072.5	(0.6%)
Noreste ²	60.6%	2,447.5	1,482.6	63.9%	2,113.5	1,351.4	9.7%
Centro y Sur ³	52.3%	1,347.4	705.2	55.5%	1,268.4	704.1	0.2%
Oeste ⁴	62.6%	1,632.9	1,022.0	66.9%	1,533.7	1,026.6	(0.4%)
Total	60.0%	1,901.5	1,141.9	63.5%	1,708.8	1,084.3	5.4%
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	66.2%	1,722.9	1,140.7	69.3%	1,557.7	1,079.7	5.7%
Wyndham Hotel Group	61.3%	1,353.1	829.9	66.2%	1,265.4	837.2	(0.9%)
Hilton Worldwide	58.1%	1,490.5	866.1	66.3%	1,382.3	915.9	(5.4%)
Marriot International	53.0%	3,261.4	1,727.4	52.7%	2,869.2	1,512.1	14.2%
Marcas Locales	50.8%	1,384.1	703.4	51.3%	1,342.7	688.7	2.1%
Total	60.0%	1,901.5	1,141.9	63.5%	1,708.8	1,084.3	5.4%

¹ Chihuahua y Sonora.

² Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

³ Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CDMX y Campeche.

⁴ Jalisco.

⁵ Intercontinental Hotels Group

Durante el 4T24, la **ocupación** fue de 60.0%, una reducción de 3.5 puntos porcentuales comparado con el 4T23, debido a retos estacionales y cautela en los viajeros por temas políticos como las elecciones.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps.1,901.5, un aumento del 11.3% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsada principalmente por el tipo de cambio que impacta en la tarifa promedio de la mayoría de los hoteles del Portafolio.

El **RevPAR** alcanza Ps.1,141.9, un aumento de 5.3% en comparación del 4T23. Impulsado por la fuerte tarifa durante el trimestre.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	Resumen Estado de Resultados					
	4T			12M		
	2024	2023	Var%	2024	2023	Var%
Ingresos Totales	613.8	578.2	6.2%	2,389.2	2,225.5	7.4%
Gastos de Operación	419.2	389.6	7.6%	1,633.5	1,499.7	8.9%
NOI	194.6	188.6	3.2%	755.8	725.8	4.1%
<i>margen NOI</i>	<i>31.7%</i>	<i>32.6%</i>	<i>(0.9 pp)</i>	<i>31.6%</i>	<i>32.6%</i>	<i>(1.0 pp)</i>
Gastos no Operativos	37.4	96.5	(61.3%)	126.8	224.8	(43.6%)
EBITDA	157.2	92.1	70.7%	629.0	501.0	25.5%
<i>margen EBITDA</i>	<i>25.6%</i>	<i>15.9%</i>	<i>9.7 pp</i>	<i>26.3%</i>	<i>22.5%</i>	<i>3.8 pp</i>
EBITDA Ajustado	168.0	99.0	69.7%	632.4	526.1	20.2%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>27.4%</i>	<i>17.1%</i>	<i>10.3 pp</i>	<i>26.5%</i>	<i>23.6%</i>	<i>2.9 pp</i>
Otros Costos y Gastos	451.4	158.2	185.3%	717.5	490.9	46.2%
Utilidad o (Pérdida) de Operación	(294.2)	(66.1)	N.A.	(88.5)	10.1	N.A.
<i>margen EBIT</i>	<i>(47.9%)</i>	<i>(11.4%)</i>	<i>(36.5 pp)</i>	<i>(3.7%)</i>	<i>0.5%</i>	<i>(4.2 pp)</i>
Resultado Financiero Neto	(46.8)	(40.0)	17.1%	163.8	245.9	(33.4%)
Utilidad o (Pérdida) Neta Consolidada	(341.0)	(107.5)	217.3%	(252.3)	(241.5)	4.5%
<i>margen neto</i>	<i>(55.6%)</i>	<i>(18.6%)</i>	<i>(37.0 pp)</i>	<i>(10.6%)</i>	<i>(10.9%)</i>	<i>0.3 pp</i>
FFO	123.9	47.1	162.9%	438.0	240.0	82.5%
<i>margen FFO</i>	<i>20.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>12.0 pp</i>	<i>18.3%</i>	<i>10.8%</i>	<i>7.5 pp</i>
Participación No Controladora	(5.1)	3.0	(267.3%)	(32.3)	(4.9)	N.A.
Utilidad (Pérdida) integral	640.5	14.4	N.A.	722.1	(111.1)	N.A.

Los **ingresos totales** en el 4T24 fueron de Ps. 613.8 millones, mostrando un incremento de 6.2% o Ps. 35.6 millones comparado con el 4T23, esto gracias al incremento de 11.3% en la tarifa que se vio en el trimestre. De manera acumulada para el año 2024, los **ingresos** mostraron un incremento del 7.4%.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 594.0 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 6.9% comparado con el 4T23 y representan el 96.8% de los ingresos totales.
- Ps. 19.8 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 11.2% comparado con el 4T23, y representan el 3.2% de los ingresos totales.

Durante el 4T24, el **total de gastos de operación** totalizaron Ps. 419.2 millones, equivalentes al 68.3% de los ingresos, frente al 67.4% del 4T23. Los gastos aumentaron 7.6% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un incremento del 9.9% en el gasto de habitaciones y un 16.8% en el gasto de prediales. En los doce meses, los **gastos operativos** aumentaron 8.9% en comparación con 2023.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 4T24 fue de Ps. 194.6 millones, 3.2% por arriba del 4T23. De manera acumulada, registró un aumento de 4.1%. El **margen NOI** fue de 31.7% vs 32.6% el 4T23.

Los **gastos no operativos** disminuyeron 61.3% en comparación con el 4T23, alcanzando Ps. 37.4 millones y representando el 6.1% de los ingresos totales frente al 16.7% del 4T23. Esto se debe principalmente a una mejora en el control de gastos corporativos, con una reducción del 73.4% en gastos de administración. De manera acumulada, los **gastos no operativos** disminuyeron 43.6% en comparación con 2023.

El **EBITDA** cerró en Ps. 157.2 millones el 4T24, un incremento de 70.7% o Ps. 65.1 millones comparado con el 4T23. El **margen de EBITDA** fue de 25.6%, comparado con 15.9% en el 4T23. En los 12 meses, el **EBITDA** aumentó 25.5%.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 168.0 millones, con un aumento del 69.7% frente al 4T23. De forma acumulada, aumentó 20.2%, alcanzando Ps. 632.4 millones. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 27.4%, 10.3 puntos porcentuales mayor que el 17.1% del 4T23.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 451.4 millones, un aumento del 185.3% respecto al 4T23. Esto se debe principalmente al registro en resultados del deterioro en la valuación financiera de algunas propiedades del Portafolio (Ps. 364 millones), conforme a IFRS. De manera acumulada, hubo un aumento del 46.2% respecto al 2023.

La **Pérdida de Operación (EBIT)** fue de Ps. 294.2 millones, frente a una pérdida de Ps. 66.1 millones en el 4T23. De manera acumulada, la **pérdida** alcanzó Ps. 88.5 millones, frente a una utilidad de Ps. 10.1 millones en el 2023. El **margen EBIT** negativo fue del 47.9% en el 4T24, comparado con 11.4% negativo del 4T23.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 46.8 millones, un aumento del 17.1% respecto a los Ps. 40.0 millones del 4T23. De manera acumulada, el gasto disminuyó 33.4%, totalizando Ps. 163.8 millones frente a Ps. 245.9 millones en los doce meses de 2023. Esto incluye Ps. 380.4 millones en gastos por intereses, Ps. 161.8 millones en ingresos por intereses y Ps. 55.2 millones en ganancia cambiaria.

La **Pérdida Neta Consolidada** en el 4T24 fue de Ps. 341.0 millones, un aumento de Ps. 233.5 millones respecto a la pérdida de Ps. 107.5 millones en el 4T23. En el acumulado, la **pérdida** fue de Ps. 252.3 millones, frente a una pérdida de Ps. 241.5 millones en 2023. El **margen neto** negativo del 4T24 fue de 55.6% vs el 18.6% negativo del 4T23.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 5.1 millones de utilidad en 4T24, comparado con la pérdida presentada en el 4T23 por Ps. 3.0 millones.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 981.5 millones al cierre del 4T24, derivadas principalmente por el superávit por revaluación de propiedades, comparado con la partida presentada en el 4T23 por Ps. 121.9 millones.

La **Utilidad Integral** fue de Ps. 640.5 millones, comparado con el 4T23 cuando fue de Ps. 14.4 millones. Para los 12 meses del año, la **utilidad integral** fue de Ps. 722.1 millones, comparado con una pérdida de Ps. 111.1 millones en 2023.

Conciliación del FFO			
	4T24	4T23	Var
FFO	123.9	47.1	162.9%
(-) CapEx de mantenimiento	21.5	18.3	17.4%
FFO Ajustado	102.4	28.8	255.2%
(-) Reserva para PIPs	24.6	0.0	N.A.
(-) Participación Minoritaria	11.6	8.8	30.7%
Distribución ¹	66.2	20.4	224.1%
FFO por CBF ²	0.1684	0.0625	169.4%
FFO Ajustado por CBF ²	0.1392	0.0385	261.5%

^{*}Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBF.

¹ El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CAPEX, PIPs y participación monetaria.

² Cálculos por CBF en base a 735,910,773 CBFs en el 4T24 y 761,080,871 CBFs en el 4T23 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 123.9 millones el 4T24, un incremento significativo de 162.9% o Ps. 76.8 millones comparado con el 4T23. El **margen de FFO** fue de 20.2%, comparado con 8.2% en el 4T23. En los 12 meses, el **FFO** aumentó 82.5%. El **FFO por CBF** se incrementó 169.4% en el 4T24 vs el 4T23.

El **FFO Ajustado** del 4T24 es de Ps. 102.4 millones equivalente al 16.7% de **margen** comparado con Ps. 28.8 millones del 4T23 cuando representó 5.0% con relación a los ingresos.

El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. Dentro de dicho cálculo se excluye la fluctuación cambiaria no realizada, ya sea pérdida o ganancia cambiaria. En el 4T24 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 12.9 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	4T24		4T23	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	66.23	0.0268	20.40
Distribución en efectivo	0.0900	66.23	0.0268	20.40

*Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBFi.

*Cálculos por CBFi en base a 735,910,773 CBFis en el 4T24 y 761,080,871 CBFis en el 4T23 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de ayer, 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 66.2 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 735,910,773 CBFis con derecho a distribución al cierre del 4T24, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2024.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de marzo de 2025. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFis						
	Fondo de Recompra	CBFis en circulación	CBFis con Derecho	Precio CBFis al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al cierre 1T24	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%
Recompra Abril-Jun 2024	5,465,954					
CBFis Cancelados	-					
Al cierre del 2T24	32,512,507	776,390,379	743,877,872	4.99	3,874,187,991	(12.9%)
Recompra Jul-Sep 2024	5,589,569					
CBFis Cancelados	-					
Al cierre del 3T24	38,102,076	776,390,379	738,288,303	4.99	3,874,187,991	0.0%
Recompra Oct-Dic 2024	2,377,530					
CBFis Cancelados	27,389,553					
Al cierre del 4T24	13,090,053	749,000,826	735,910,773	5.50	4,119,504,543	10.2%

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene saldo de 13,090,053 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 749,000,826 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,604,763,952 títulos emitidos de FINN13.

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	<i>Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2024</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	13,090,053	1.7%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	735,910,768	98.3%		
Total en Circulación	749,000,826	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	735,910,773			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	0		855,763,126	
Total CBFIs	749,000,826		855,763,126	1,604,763,952

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2024 dicha reserva sumaba Ps. 88.3 millones contra Ps. 111.5 millones al 30 de septiembre de 2024. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 44.7 millones durante el 4T24 de los cuales Ps. 7.2 millones se reportan en el estado de resultados

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Var %
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,713.1	1,922.6	(10.9%)
Cartera de Clientes	92.4	65.2	41.6%
Activos disponibles para su venta	28.7	24.9	15.5%
Impuesto al valor agregado por recuperar	125.8	133.5	(5.8%)
Pasivos			
Proveedores	221.0	219.3	0.8%
Cuentas por pagar	88.1	105.4	(16.4%)
Intereses por pagar	142.2	149.9	(5.1%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,150.2	3,181.6	(1.0%)
Deuda Bancaria LP	656.7	710.3	(7.6%)

Al 31 de diciembre de 2024 se tenían Ps. 1,713.1 millones de **efectivo**; una disminución de 10.9% a comparación de diciembre del 2023. Esta variación incorpora el efecto de la recompra de CBFIs e inversiones en hoteles del Portafolio, principalmente la renovación del hotel Hampton Saltillo Aeropuerto que se completó en el segundo semestre.

La **cartera de clientes** registra Ps. 92.4 millones, mostrando un incremento de 41.6% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2023, el cual corresponde al crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

Los **activos disponibles para su venta** cerraron el año en Ps. 28.7 millones, que corresponde al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 125.8 millones al cierre de 4T24, comparado con los Ps. 133.5 millones al cierre de 4T23. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el **pasivo circulante**, el pago a **proveedores** mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 221.0 millones, con un incremento de 0.8% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2023; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 88.1 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 16.4% vs diciembre de 2023. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 142.2 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,150.2 millones (Ps. 3,164.1 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de **deuda bancaria total** (corto y largo plazo) concluye el 4T24 con un saldo de Ps. 708.1 millones (Ps. 714.6 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en diciembre de 2024 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 656.7 millones; mostrando una disminución de Ps. 53.7 millones comparada con diciembre 2023, ya que se liquidó por adelantado la porción no cubierta con swaps del tramo a tasa fija del crédito de Banorte y Sabadell; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 51.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 81.6% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019).
- (ii) 6.2% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 6.4% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.8% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.16%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.2% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.71%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el **costo ponderado de la deuda** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (91.8% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (8.2% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBoño a 5 años es de 9.4%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

La **deuda a largo plazo** FINN18 mantiene una calificación de 'A-(mex)' por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de diciembre de 2024</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.8%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.7
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	357%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.1%

Fibra Inn presenta 27.8% de **endeudamiento** al 31 de diciembre de 2024. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras

hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El **índice de cobertura para el servicio de la deuda** al 31 de diciembre de 2024 fue de 3.7 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,900.3
Capital o Patrimonio Total	9,473.0
Apalancamiento	1.5

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 4T24.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2024
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	708.1
Deuda Bursátil	3,150.2
Activos Totales	13,900.2
índice de Endeudamiento	27.8%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	Al 31 de diciembre de 2024
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,713.1
IVA por Recuperar	125.8
Utilidad Operativa	691.5
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	2,530.4
Amortización de Intereses	377.5
Amortizaciones de Principal	51.4
Gastos de Capital	103.4
Gastos de Desarrollo	145.3
Sub-Total Denominador	677.6
índice de Cobertura de Servicio de Deuda	3.7 veces

Información de la Arrendataria

(Cifras en millones de pesos)

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
	2024	%	2023	%
Ingresos Totales	111.8	100.0%	111.9	100.0%
Costo de Ventas	72.7	65.0%	70.8	63.2%
Utilidad Bruta	39.1	35.0%	41.1	36.8%
Gastos de Operación	8.2	7.3%	5.8	5.2%
NOI	30.9	27.7%	35.4	31.6%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	19.9	17.8%	22.0	19.7%
Otros Gastos Indirectos	3.2	2.9%	1.7	1.6%
EBITDA	7.8	6.9%	11.7	10.4%
Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	7.8	6.9%	11.7	10.4%

Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2024

- **26 de octubre** – Fibra Inn realizó cambios en Contratos de Gestión Hotelera y suscribió Nuevos Contratos de Servicios Especializados con una subsidiaria del Fideicomiso. Fibra Inn modificó 33 contratos de gestión hotelera con un operador, transfiriendo las responsabilidades laborales a su subsidiaria Servicios Hoteleros FINN, S.C. Esto garantiza la continuidad del servicio en nuestros hoteles. La operación se realizó el 26 de octubre de 2024, con la aprobación de los comités de Auditoría, Prácticas y ASG, así como por el Comité Técnico del Fideicomiso.
- **13 de noviembre** – Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Tercer Trimestre de 2024.
- **21 de noviembre** – Fibra Inn informó sobre la Ratificación del Despacho de Auditoría Externa.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Cuarto Trimestre de 2024

- **1º de enero** – Suscripción de Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios en los Hoteles del Portafolio con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. Fibra Inn dio inicio a un nuevo contrato de arrendamiento y subarrendamiento para 33 hoteles con Tregnor, S.A.P.I. de C.V., una parte relacionada del Fideicomiso. Esta medida se realizó tras la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento, con el objetivo de mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles. La transacción fue aprobada por los comités de Auditoría, Prácticas y ASG, así como por el Comité Técnico del Fideicomiso.

Para más información, favor de visitar <https://fibrainn.mx/inversionistas/comunicados-de-prensa>

ASG

Fibra Inn tuvo importantes logros y avances en sus prácticas ASG durante el 2024. La empresa incrementó en 3 puntos su calificación en el Corporate Sustainability Assessment de S&P, alcanzando 32 puntos en la categoría REI Equity Real Estate Investment Trust. Además, obtuvo una clasificación “D” en el Carbon Disclosure Project (CDP). En el ámbito social, la compañía actualizó su proceso de reclutamiento y selección, eliminando sesgos inconscientes al excluir datos como género, edad y capacidades diferentes en los reportes de evaluación. En términos medioambientales, se presentara por primera vez la medición del Alcance 3 de su huella de carbono, enfocándose en viajes de negocio y desplazamientos de empleados, y se realizó una reforestación riparia en el Parque Urbano Tenochtitlán, promoviendo la restauración de ecosistemas urbanos con la participación de sus empleados.

Con estos resultados, Fibra Inn reafirma su compromiso con el desarrollo sostenible y la mejora continua en sus prácticas responsables.

Cobertura de Analistas

Cobertura de Analistas

Martín Lara
Carlos Alcaraz

Vector Casa de Bolsa
CI Casa de Bolsa

Sobre la Empresa

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar propiedades destinadas al hospedaje en México. Fibra Inn tiene un esquema internalizado, que se administra desde su subsidiaria, por lo que no se cobran honorarios por los servicios de *asset management*. 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. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la Compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras, así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.

Anexos

Portafolio de Hoteles al 4T24

DETALLES DE PORTAFOLIO				
<i>Marca</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Estatus</i>	<i>Cuartos</i>	
Hoteles de Servicio Limitado				
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113	
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186	
			536	
Hoteles de Servicio Selecto				
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223	
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227	
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145	
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178	
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151	
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190	
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268	
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127	
Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182	
Courtyard by Marriot	Satillo	Operando	180	
Courtyard by Marriot	Chihuahua	Operando	152	
Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180	
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196	
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85	
AC Hotels by Marriot	Guadalajara	Operando	180	
			3,042	
Hoteles de Servicio Completo				
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn	Puebla	Operando	150	
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155	
Marriot	Puebla	Operando	296	
Sin Marca Hotelera	México	Cerrado	214	
Holiday Inn	Altamira	Operando	203	
Casa Grande	Chihuahua	Operando	115	
Casa Grande	Delicias	Operando	88	
Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219	
Holiday Inn	Reynosa	Operando	95	
Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196	
The Westin	Monterrey	Operando	174	
JW Marriot	Monterrey	Operando	250	
			2,353	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117	
Portafolio Total al 31 de diciembre de 2024			6,048	

Balance General

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023
 Miles de pesos

	Al 31 de Diciembre de 2024	%	Al 31 de Diciembre de 2023	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,713,148	12.3%	1,922,593	14.2%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	92,354	0.7%	65,233	0.5%
Pagos anticipados	18,459	0.1%	17,870	0.1%
Activos disponibles para la venta	28,738	0.2%	24,886	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	125,778	0.9%	133,508	1.0%
Impuestos por recuperar y otros	25,320	0.2%	27,858	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	2,003,797	14.4%	2,191,948	16.1%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,631,641	83.7%	11,176,489	82.3%
Activo por derecho de uso, neto	9,713	0.1%	9,614	0.1%
Otras cuentas por cobrar a LP	16,219	0.1%	13,091	0.1%
Instrumentos financieros derivados - activo	73,796	0.5%	65,769	0.5%
Efectivo restringido	98,241	0.7%	83,406	0.6%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	26,913	0.2%	38,482	0.3%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,000	0.3%	-	0.0%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,896,523	85.6%	11,386,851	83.9%
Total del activo	13,900,320	100%	13,578,799	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	221,033	5.0%	219,349	4.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	88,094	2.0%	105,404	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	51,410	1.2%	40,618	0.9%
Acreedores diversos	14,785	0.3%	5,729	0.1%
Impuestos por pagar	35,691	0.8%	23,906	0.5%
Intereses por pagar	142,192	3.2%	149,905	3.3%
Pasivo por arrendamiento CP	5,662	0.1%	4,413	0.1%
Compensación a ejecutivos	10,188	0.2%	9,496	0.2%
Anticipos de clientes	4,832	0.1%	5,016	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	573,887	13.0%	563,836	12.5%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,150,217	71.2%	3,181,625	70.6%
Deuda Bancaria LP	656,679	14.8%	710,330	15.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	21,803	0.5%	30,525	0.7%
Beneficios a los empleados	10,206	0.2%	794	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,286	0.2%	7,286	0.2%
Pasivo por arrendamiento LP	5,187	0.1%	6,578	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,100	0.0%	2,500	0.1%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,853,478	87.0%	3,939,638	87.5%
Total del pasivo	4,427,365	100%	4,503,474	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,063,105	74.6%	7,340,875	80.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	27,412	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	183,808	1.9%	204,142	2.2%
Superávit por revaluación de propiedades	4,380,166	46.2%	3,679,442	40.5%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	34,304	0.4%	29,855	0.3%
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,498)	(0.0%)	-	0.0%
Resultados acumulados	(3,610,424)	(38.1%)	(3,390,418)	(37.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	8,049,461	85.0%	7,891,308.0	87.0%
Participación no controladora	1,423,494	15.0%	1,183,986	13.0%
Total Patrimonio	9,472,955	100%	9,075,294	100%
Total del pasivo + patrimonio	13,900,320	100%	13,578,768	100%

Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y el acumulado al 31 de diciembre de 2024 y 2023												
Miles de pesos												
	4T24	%	4T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	593,956	96.8%	555,832	96.1%	38,124	6.9%	2,316,644	97.0%	2,146,443	96.4%	170,201	7.9%
Arrendamiento de inmuebles	19,841	3.2%	22,356	3.9%	(2,515)	(11.2%)	72,588	3.0%	79,090	3.6%	(6,502)	(8.2%)
Total de ingresos	613,797	100.0%	578,188	100.0%	35,609	6.2%	2,389,232	100.0%	2,225,533	100.0%	163,699	7.4%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	179,846	29.3%	163,640	28.3%	16,206	9.9%	671,541	28.1%	612,235	27.5%	59,306	9.7%
Administración	107,666	17.5%	95,172	16.5%	12,494	13.1%	418,140	17.5%	373,281	16.8%	44,859	12.0%
Publicidad y promoción	22,678	3.7%	22,250	3.8%	428	1.9%	90,300	3.8%	82,377	3.7%	7,923	9.6%
Energéticos	33,901	5.5%	32,254	5.6%	1,647	5.1%	144,279	6.0%	140,024	6.3%	4,255	3.0%
Mantenimiento preventivo	26,672	4.3%	24,625	4.3%	2,047	8.3%	103,755	4.3%	96,409	4.3%	7,346	7.6%
Deterioro de activos financieros	(5,283)	(0.9%)	2,354	0.4%	(7,637)	N.A.	(1,114)	(0.0%)	6,447	0.3%	(7,561)	(117.3%)
Regalías	45,449	7.4%	41,990	7.3%	3,459	8.2%	175,933	7.4%	161,295	7.2%	14,638	9.1%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	410,929	66.9%	382,285	66.1%	28,644	7.5%	1,602,834	67.1%	1,472,068	66.1%	130,766	8.9%
Utilidad bruta	202,868	33.1%	195,903	33.9%	6,965	3.6%	786,398	32.9%	753,465	33.9%	32,933	4.4%
Otros costos y gastos:												
Prediales	5,095	0.8%	4,363	0.8%	732	16.8%	18,382	0.8%	17,005	0.8%	1,377	8.1%
Seguros	3,199	0.5%	2,949	0.5%	250	8.5%	12,257	0.5%	10,633	0.5%	1,624	15.3%
Gastos corporativos de administración	24,777	4.0%	93,093	16.1%	(68,316)	(73.4%)	110,791	4.6%	197,780	8.9%	(86,989)	(44.0%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	3,454	0.6%	3,637	0.6%	(183)	(5.0%)	11,227	0.5%	10,772	0.5%	455	4.2%
Depreciación y amortización (Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	87,196	14.2%	145,920	25.2%	(58,724)	(40.2%)	353,974	14.8%	431,750	19.4%	(77,776)	(18.0%)
(171)	(0.0%)	(116)	(0.0%)	(55)	47.4%	(876)	(0.0%)	(1,094)	(0.0%)	218	(19.9%)	
Deterioro de propiedades, neto	364,358	59.4%	19,224	3.3%	345,134	N.A.	364,358	15.3%	19,224	0.9%	345,134	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	7,213	1.2%	3,944	0.7%	3,269	82.9%	13,454	0.6%	14,584	0.7%	(1,130)	(7.7%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	(6,825)	(1.2%)	6,825	(100.0%)	-	0.0%	40,997	1.8%	(40,997)	(100.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	3,586	0.6%	2,985	0.5%	601	20.1%	5,672	0.2%	10,560	0.5%	(4,888)	(46.3%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,653)	(0.3%)	(7,137)	(1.2%)	5,484	(76.8%)	(14,354)	(0.6%)	(8,873)	(0.4%)	(5,481)	61.8%
Total de otros costos y gastos	497,054	81.0%	262,037	45.3%	235,017	89.7%	874,885	36.6%	743,338	33.4%	131,547	17.7%
Utilidad de operación	(294,186)	(47.9%)	(66,134)	(11.4%)	(228,052)	N.A.	(88,487)	(3.7%)	10,127	0.5%	(98,614)	N.A.
Gastos por intereses	95,137	15.5%	99,387	17.2%	(4,250)	(4.3%)	380,844	15.9%	411,342	18.5%	(30,498)	(7.4%)
Intereses ganados (Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(38,100)	(6.2%)	(53,335)	(9.2%)	15,235	(28.6%)	(161,849)	(6.8%)	(136,420)	(6.1%)	(25,429)	18.6%
(10,220)	(1.7%)	(6,070)	(1.0%)	(4,150)	68.4%	(55,158)	(2.3%)	(29,050)	(1.3%)	(26,108)	89.9%	
Total de gastos financieros, neto	46,817	7.6%	39,982	6.9%	6,835	17.1%	163,837	6.9%	245,872	11.0%	(82,035)	(33.4%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(341,003)	(55.6%)	(106,116)	(18.4%)	(234,887)	221.3%	(252,324)	(10.6%)	(235,745)	(10.6%)	(16,579)	7.0%
Impuestos a la utilidad	-	-	1,355	0.2%	(1,355)	(100.0%)	-	-	5,802	0.3%	(5,802)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(341,003)	(55.6%)	(107,471)	(18.6%)	(233,532)	217.3%	(252,324)	(10.6%)	(241,547)	(10.9%)	(10,777)	4.5%
Participación no controladora	(5,063)	(0.8%)	3,026	0.5%	(8,089)	(267.3%)	(32,318)	(1.4%)	(4,898)	(0.2%)	(27,420)	N.A.
Participación controladora	(335,940)	(54.7%)	(110,497)	(19.1%)	(225,443)	204.0%	(220,006)	(9.2%)	(236,649)	(10.6%)	16,643	(7.0%)
Partidas de resultado integral:												
Superavit por revaluación de propiedades	967,070	157.6%	149,569	25.9%	817,501	N.A.	967,070	40.5%	149,569	6.7%	817,501	N.A.
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,498)	(0.2%)	-	0.0%	(1,498)	100.0%	(1,498)	(0.1%)	-	0.0%	(1,498)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15,914	2.6%	(27,650)	(4.8%)	43,564	(157.6%)	8,898	0.4%	(19,102)	(0.9%)	28,000	(146.6%)
Utilidad (pérdida) integral	640,483	104.3%	14,448	2.5%	626,035	N.A.	722,146	30.2%	(111,080)	(5.0%)	833,226	N.A.
Participación no controladora de resultado integral	274,303	44.7%	(66,369)	(11.5%)	340,672	N.A.	270,795	11.3%	(62,095)	(2.8%)	332,890	N.A.
Participación controladora de resultado integral	371,243	60.5%	77,791	13.5%	293,452	N.A.	483,669	20.2%	(44,087)	(2.0%)	527,756	N.A.

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y el acumulado al 31 de diciembre de 2024 y 2023												
Miles de pesos												
	4T24	%	4T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	593,956	96.8%	555,832	96.1%	38,124	6.9%	2,316,644	97.0%	2,146,443	96.4%	170,201	7.9%
Arrendamiento de inmuebles	19,841	3.2%	22,356	3.9%	(2,515)	(11.2%)	72,588	3.0%	79,090	3.6%	(6,502)	(8.2%)
Total de ingresos	613,797	100.0%	578,188	100.0%	35,609	6.2%	2,389,232	100.0%	2,225,533	100.0%	163,699	7.4%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	179,846	29.3%	163,640	27.3%	16,206	9.9%	671,541	28.1%	612,235	27.5%	59,306	9.7%
Administración	102,383	16.7%	97,526	16.7%	4,857	5.0%	417,026	17.5%	379,728	17.1%	37,298	9.8%
Publicidad y promoción	22,678	3.7%	22,250	3.4%	428	1.9%	90,300	3.8%	82,377	3.7%	7,923	9.6%
Energéticos	33,901	5.5%	32,254	7.3%	1,647	5.1%	144,279	6.0%	140,024	6.3%	4,255	3.0%
Mantenimiento preventivo	26,672	4.3%	24,625	4.4%	2,047	8.3%	103,755	4.3%	96,409	4.3%	7,346	7.6%
Regalías	45,449	7.4%	41,990	7.2%	3,459	8.2%	175,933	7.4%	161,295	7.2%	14,638	9.1%
Prediales	5,095	0.8%	4,363	0.7%	732	16.8%	18,382	0.8%	17,005	0.8%	1,377	8.1%
Seguros	3,199	0.5%	2,949	0.5%	250	8.5%	12,257	0.5%	10,633	0.5%	1,624	15.3%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	419,223	68.3%	389,597	67.4%	29,626	7.6%	1,633,473	68.4%	1,499,706	67.4%	133,767	8.9%
NOI	194,574	31.7%	188,591	32.6%	5,983	3.2%	755,759	31.6%	725,827	32.6%	29,932	4.1%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	24,777	4.0%	93,093	16.1%	(68,316)	(73.4%)	110,791	4.6%	197,780	8.9%	(86,989)	(44.0%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	3,454	0.6%	3,637	0.6%	(183)	(5.0%)	11,227	0.5%	10,772	0.5%	455	4.2%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	3,586	0.6%	2,985	0.5%	601	20.1%	5,672	0.2%	10,560	0.5%	(4,888)	(46.3%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	7,213	1.2%	3,944	0.7%	3,269	82.9%	13,454	0.6%	14,584	0.7%	(1,130)	(7.7%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,653)	(0.3%)	(7,137)	(1.2%)	5,484	(76.8%)	(14,354)	(0.6%)	(8,873)	(0.4%)	(5,481)	61.8%
EBITDA	157,197	25.6%	92,069	15.9%	65,128	70.7%	628,969	26.3%	501,004	22.5%	127,965	25.5%
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	10,799	1.8%	6,929	1.2%	3,870	55.9%	19,126	0.8%	25,144	1.1%	(6,018)	(23.9%)
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(15,698)	(0.7%)	-	0.0%	(15,698)	0.0%
EBITDA ajustado	167,996	27.4%	98,998	17.1%	68,998	69.7%	632,397	26.5%	526,148	23.6%	106,249	20.2%
Depreciación y amortización (Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	87,196	14.2%	145,920	25.2%	(58,724)	(40.2%)	353,974	14.8%	431,750	19.4%	(77,776)	(18.0%)
Deterioro de propiedades, neto	(171)	(0.0%)	(116)	(0.0%)	(55)	47.4%	(876)	(0.0%)	(1,094)	(0.0%)	218	(19.9%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	364,358	59.4%	19,224	3.3%	345,134	N.A.	364,358	15.3%	19,224	0.9%	345,134	N.A.
Total de otros costos y gastos	-	0.0%	(6,825)	(1.2%)	6,825	(100.0%)	-	0.0%	40,997	1.8%	(40,997)	(100.0%)
Utilidad de operación	(294,186)	(47.9%)	(66,134)	(11.4%)	(228,052)	N.A.	(88,487)	(3.7%)	10,127	0.5%	(98,614)	N.A.
Gastos por intereses	95,137	15.5%	99,387	17.2%	(4,250)	(4.3%)	380,844	15.9%	411,342	18.5%	(30,498)	(7.4%)
Ingresos por intereses (Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(38,100)	(6.2%)	(53,335)	(9.2%)	15,235	(28.6%)	(161,849)	(6.8%)	(136,420)	(6.1%)	(25,429)	18.6%
Total de gastos financieros, neto	(10,220)	(1.7%)	(6,070)	(1.0%)	(4,150)	68.4%	(55,158)	(2.3%)	(29,050)	(1.3%)	(26,108)	89.9%
Pérdida antes de impuestos	(341,003)	(55.6%)	(106,116)	(18.4%)	(234,887)	221.3%	(252,324)	(10.6%)	(235,745)	(10.6%)	(16,579)	7.0%
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	1,355	0.2%	(1,355)	(100.0%)	-	0.0%	5,802	0.3%	(5,802)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(341,003)	(55.6%)	(107,471)	(18.6%)	(233,532)	217.3%	(252,324)	(10.6%)	(241,547)	(10.9%)	(10,777)	4.5%
Participación No controladora	(5,063)	(0.8%)	3,026	0.5%	(8,089)	(267.3%)	(32,318)	(1.4%)	(4,898)	(0.2%)	(27,420)	N.A.
Participación Controladora	(335,940)	(54.7%)	(110,497)	(19.1%)	(225,443)	204.0%	(220,006)	(9.2%)	(236,649)	(10.6%)	16,643	(7.0%)
Partidas de resultado integral:												
Superávit por revaluación de propiedades	967,070	157.6%	149,569	25.9%	817,501	N.A.	967,070	40.5%	149,569.0	6.7%	817,501	N.A.
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,498)	(0.2%)	-	0.0%	(1,498)	100.0%	(1,498)	(0.1%)	-	0.0%	(1,498)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15,914	2.6%	(27,650)	(4.8%)	43,564	(157.6%)	8,898	0.4%	(19,102)	(0.9%)	28,000	(146.6%)
Utilidad (Pérdida) integral	640,483	104.3%	14,448	2.5%	626,035	N.A.	722,146	30.2%	(111,080)	(5.0%)	833,226	N.A.
Participación no controladora de resultado integral	274,303	44.7%	(66,369)	(11.5%)	340,672	N.A.	270,795	11.3%	(62,095)	(2.8%)	332,890	N.A.
Participación controladora de resultado integral	371,243	60.5%	77,791	13.5%	293,452	N.A.	483,669	20.2%	(44,087)	(2.0%)	527,756	N.A.
FFO	123,904	20.2%	47,131	8.2%	76,773	162.9%	437,996	18.3%	239,984	10.8%	198,012	82.5%

Estado de Cambio en el Patrimonio de Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023

Miles de pesos

Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	-	(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFIs	(84,953)	-	-	-	-	-	(84,953)	-	(84,953)	
Aportaciones de socios	1,501,283	-	-	-	-	-	1,501,283	1,244	1,502,527	
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760	-	-	-	-	16,415	-	16,415	
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	-	-	(45,858)	-	-	-	(45,858)	-	(45,858)	
Resultado integral	-	-	-	202,113	(9,551)	(236,649)	(44,087)	(66,993)	(111,080)	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	-	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	-	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294
Reembolso a tenedores de CBFIs	(153,978)	-	-	-	-	-	(153,978)	-	(153,978)	
Cancelación de CBFIs	(139,056)	-	139,056	-	-	-	-	-	-	
Aportaciones de nuevos socios	-	-	-	-	-	-	-	1,031	1,031	
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	432	-	432	
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	-	-	(159,390)	-	-	-	(159,390)	-	(159,390)	
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)	
Resultado integral	-	-	-	700,724	4,449	(1,498)	(220,006)	483,669	238,477	722,146
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7,063,105	-	183,808	4,380,166	34,304	(1,498)	(3,610,424)	8,049,461	1,423,494	9,472,955

Estado de Flujo de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (Miles de pesos)

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(252,324)	(235,745)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	353,974	431,750
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(876)	(1,094)
Deterioro de propiedades, neto	364,358	19,224
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,114)	6,447
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	5,703	7,384
Intereses de deuda	375,141	403,958
Intereses ganados	(161,849)	(136,418)
Fluctuación cambiaria no realizada	(54,263)	(35,411)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	-	40,997
	628,750	501,092
Cientes y otras cuentas por cobrar	(27,012)	(8,386)
Partes relacionadas, neto	95	15
Pagos anticipados	(589)	3,353
Impuestos por recuperar	7,730	8,209
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,659	10,835
Impuestos por pagar	11,785	(2,602)
Beneficios a empleados	7,914	149
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	648,332	512,665
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(204,130)	(140,864)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,349	3,691
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(743)	(880)
Intereses cobrados	159,142	136,418
Partes relacionadas	(40,000)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(84,382)	(1,635)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(100,610)	(180,768)
Prepago de deuda bursátil	(33,193)	-
Efectivo restringido	(14,835)	61,918
Liquidación de instrumentos financieros derivados	30,835	29,377
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	-	1,501,283
Intereses pagados	(411,104)	(433,888)
Intereses pagados a partes relacionadas	(26,004)	(7,925)
Pago de pasivos por arrendamiento	(6,097)	(4,858)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(153,978)	(84,953)
Aportaciones de socios	1,031	1,244
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(11,343)	(30,958)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(159,390)	(45,858)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(884,688)	804,614
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	(320,738)	1,315,644
Efectivo al inicio del periodo	1,922,593	613,927
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	111,293	(6,978)
Efectivo al final del periodo	1,713,148	1,922,593

Glosario

RevPar

Revenue per Available Room o ingreso por habitación disponible, es una métrica utilizada en la industria hotelera para medir el desempeño financiero del hotel. Se calcula dividiendo el total de ingresos generado por las habitaciones entre el número total de habitaciones disponibles o multiplicando la tarifa diaria promedio por la tasa de ocupación.

NOI

Es el ingreso operativo neto que se calcula sustrayendo el total de gastos y costos por servicios hoteleros (habitaciones, administración, publicidad y promoción, energéticos, mantenimiento preventivo, regalías, prediales y seguros) de los ingresos totales.

FFO

Funds From Operations o Fondos Provenientes de Operación, es una métrica financiera que mide el flujo de efectivo generado por las operaciones principales de la empresa, excluyendo factores no recurrentes o no relacionados con la operación diaria.

AFFO

FFO Ajustado, ajusta el cálculo de FFO para reflejar mejor el flujo de efectivo disponible para distribución a los accionistas. Este ajuste incluye deducciones por costos de capital recurrentes.

Hoteles de Servicio Limitado

Establecimiento hotelero que ofrece una gama de servicios más reducida, se enfoca en proporcionar alojamiento y algunas comodidades básicas a precios más accesibles, sin las instalaciones o servicios adicionales que ofrecen los hoteles de servicio completo o de lujo.

Hoteles de Servicio Selecto

Establecimientos hoteleros que ofrecen una experiencia más personalizada y mejorada que los de servicio limitado, pero sin llegar a ser hoteles de lujo. Están diseñados para atraer tanto a viajeros de negocios como a turistas que buscan algo básico.

Hoteles de Servicio Completo

Establecimientos hoteleros que ofrecen una gama completa de servicios y comodidades, diseñados para proporcionar una experiencia de alojamiento integral y de alta calidad. Suelen ofrecer instalaciones y servicios que van más allá de lo básico.

Hoteles de Estancia Prolongada

Diseñados para alojar huéspedes por períodos más largos, generalmente una semana o más. Ofrecen comodidades y servicios que tienen un enfoque en la comodidad y la funcionalidad.

