

**fibra inn**<sup>®</sup>

# REPORTE DE RESULTADOS 2T25

**RELACIÓN CON  
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez  
[ir@fibrainn.mx](mailto:ir@fibrainn.mx)



## ÍNDICE

Información Relevante del 2T25: .....	3
Mensaje Corporativo .....	5
Indicadores Operativos Hoteleros .....	6
Ventas Total Trimestral.....	6
Ventas Mismas Tiendas Trimestral.....	7
Operación Hotelera .....	7
Información por Segmento, por Cadena y por Región .....	8
Análisis Estado de Resultados .....	10
Distribución a Tenedores .....	14
Uso de la Reserva para Gastos de Capital.....	16
Análisis Balance General.....	17
Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2025 .....	21
Eventos Relevantes Subsecuentes al Segundo Trimestre de 2025 .....	21
ASG.....	21
Cobertura de Analistas .....	22
Sobre la Empresa .....	23
Declaraciones sobre Eventos Futuros .....	23
Anexos.....	24
Portafolio de Hoteles al 2T25 .....	24
Balance General .....	25
Estado de Resultados IFRS.....	26
Estado de Resultados NOI.....	27
Estado de Resultados NOI Proforma.....	28
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes .....	29
Estado de Flujos de Efectivo.....	30
Glosario .....	31

**Monterrey, México, 23 de julio 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 Segundo Trimestre terminado al 30 de junio de 2025 (2T25). 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 2T25:

- Fibra Inn es **propietaria de 34 hoteles con 5,940 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 60.9%, comparada con 64.7% en el 2T24, la **Tarifa** fue Ps. 1,972.1, 8.8% por arriba del 2T24, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,201.5, 2.4% superior al 2T24.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 13.7% comparado con el 2T24, para alcanzar Ps. 697.4 millones.
- El **NOI**<sup>1</sup> fue Ps. 218.6 millones, 10.6% más que en el 2T24; su **margen** fue de 31.3% comparado con 32.2% del 2T24.
- El **EBITDA Ajustado**<sup>2</sup> registró Ps. 183.8 millones, 10.9% más que en el 2T24, con un **margen** de 26.4%, comparado con 27.0% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**<sup>3</sup> fue Ps. 134.5 millones, 15.6% superior al 2T24, con un **margen** de 19.3%, 0.3 puntos porcentuales por arriba del 2T24.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 65.9 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFi, entre 732,553,177 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.0% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares (7.0% del total).

<sup>1</sup> 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.

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

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

# REPORTE DE RESULTADOS 2T25

Cifras Relevantes del Trimestre					
<b>Resultados Financieros</b> (Cifras en millones de pesos)	2T25		2T24		Var
Ingresos por Hospedaje	615.0	88.2%	596.2	97.2%	3.2%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	64.2	9.2%	-	-	100.0%
Otros ingresos hoteleros	15.1	2.2%	-	-	100.0%
Ingresos por Arrendamiento	3.1	0.4%	17.0	2.8%	(81.7%)
<b>Total de Ingresos de la Fibra</b>	<b>697.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>613.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>13.7%</b>
NOI	218.6	31.3%	197.6	32.2%	10.6%
EBITDA Ajustado	183.8	26.4%	165.7	27.0%	10.9%
FFO	134.5	19.3%	116.3	19.0%	35.6%
AFFO	99.6	14.3%	95.5	15.6%	4.3%
<b>Capital y Distribución</b>	2T25		2T24		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0900		0.0601		49.7%
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.3450		0.1601		115.5%
Distribución Total (Ps. millones)	65.9		44.5		48.1%
Precio por CBFi (Junio 30, 2025)	4.8		5.7		(16.2%)
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	3.2		32.5		(90.1%)
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	732.6		743.9		(1.5%)
Float	99.6%		96.5%		3.9%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,531.7		3,874.2		(8.8%)
Activos totales (Ps. millones)	13,800.1		13,899.1		(0.7%)
<b>Deuda</b>	2T25		2T24		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	9.2%		9.5%		-
LTV	27.6%		28.8%		(1.2 pp)
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
<b>Resultados Operativos</b>	2T25		2T24		Var
Hoteles en Operación	32		33		(1)
Número de Habitaciones	5,546		5,645		(108)
Hoteles Cerrados	2		2		-
Ocupación (VT)	60.9%		64.7%		(3.8 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,972.1		1,812.9		8.8%
RevPAR (VT) Ps.	1,201.5		1,173.1		2.4%
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	35		36		-
Presencia en estados	13		13		-
<b>Fábrica de Hoteles</b>	2T25		2T24		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

## Mensaje Corporativo

"Cerramos el segundo trimestre de 2025 con resultados positivos, reflejando la solidez de nuestra estrategia y la adaptabilidad de nuestro modelo de negocio frente a un entorno económico global desafiante. Hemos enfocado nuestros esfuerzos en optimizar la tarifa, lo que nos permitió lograr un incremento del 8.8% en la tarifa promedio y un crecimiento del 2.4% en el RevPAR en comparación con el mismo periodo del año anterior, a pesar de una ligera caída de 3.8 puntos porcentuales en la ocupación, que se ubicó en 60.9%. Esto demuestra que, aunque la ocupación disminuyó, obtuvimos buenos resultados sin sacrificar la calidad de la experiencia hotelera, ya que no buscamos simplemente llenar los hoteles, sino maximizar los ingresos por habitación disponible con tarifas competitivas.

En cuanto a nuestra estructura financiera, continuamos siendo cautelosos y prudentes. Este enfoque nos permitió una mejora en el FFO, que creció un 15.6%, alcanzando los 134.48 millones de pesos. También mantenemos un rendimiento consistente para nuestros inversionistas, con un dividend yield superior al 7%.

Como parte de nuestra estrategia de reciclaje de activos, hemos vendido un hotel, utilizando los recursos obtenidos para invertir en activos más productivos. Estamos evaluando nuevas adquisiciones que generen valor a largo plazo, pero aún no hemos encontrado el activo ideal. Además, hemos aprobado renovaciones estratégicas en algunos de nuestros hoteles para fortalecer nuestra competitividad y rentabilidad, así como mejorar la experiencia de nuestros huéspedes.

Este trimestre publicamos nuestro informe de sostenibilidad, destacando avances en eficiencia energética y reducción de la huella de carbono, reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad y el impacto positivo en el medio ambiente.

Miramos con optimismo el futuro, a pesar de la incertidumbre geopolítica y económica. A medida que avanzamos en el segundo semestre del año, seguiremos enfocados en optimizar las tarifas, mejorar la ocupación y generar eficiencias operativas, todo con el objetivo de seguir creando valor sostenible a largo plazo para nuestros accionistas."

**Miguel Aliaga Gargollo**

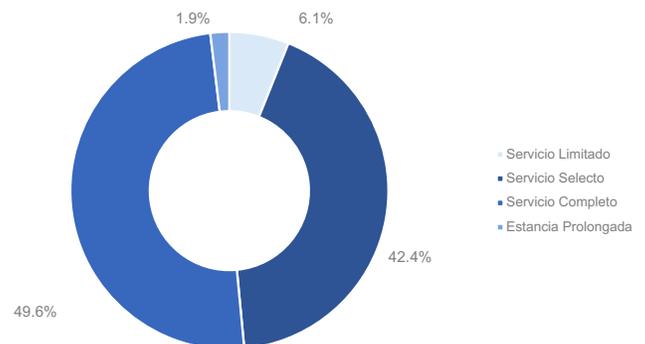
**Director de Administración y Finanzas**

## Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	2T25		2T24	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	42.3	6.1%	43.4	7.1%
Servicio Selecto	295.9	42.4%	286.9	46.8%
Servicio Completo	345.7	49.6%	269.8	44.0%
Estancia Prolongada	13.4	1.9%	13.0	2.1%
<b>Total</b>	<b>697.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>613.2</b>	<b>100.0%</b>

El **portafolio de hoteles** al cierre del 2T25 se compone de 34 propiedades: 3 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			
	2T25	2T24	%
Número de Hoteles	33	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	615.0	596.2	3.2%
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	64.2	64.8	(0.9%)
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	15.1	14.5	4.1%
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	3.1	2.8	10.7%
Ocupación	60.9%	64.7%	(3.8 pp)
Tarifa (Ps.)	1,972.1	1,812.9	8.8%
RevPAR (Ps.)	1,201.5	1,173.1	2.4%

## Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	2T25	2T24	%
Número de Hoteles	32	32	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	611.1	589.9	3.6%
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	64.2	64.8	(0.9%)
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	15.1	14.5	4.1%
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	3.1	2.8	10.7%
Ocupación	61.1%	64.7%	(3.7 pp)
Tarifa (Ps.)	1,982.9	1,828.0	8.5%
RevPAR (Ps.)	1,210.9	1,183.6	2.3%

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 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
<b>Por Segmento</b>				
Servicio Limitado	3	428	7.7%	5.6%
Servicio Selecto	17	2,862	51.6%	44.1%
Servicio Completo	13	2,139	38.6%	48.6%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	1.7%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>5,546</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>Por Región</b>				
Norte	8	1,187	21.4%	19.7%
Noreste	13	2,377	42.9%	66.9%
Centro y Sur	10	1,499	27.0%	8.3%
Oeste	3	483	8.7%	5.1%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>5,546</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>Por Operador</b>				

# REPORTE DE RESULTADOS 2T25

Ambridge LATAM	33	5,396	97.3%	98.9%
Grupo Presidente	1	150	2.7%	1.1%
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>5,546</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Durante el 2T25, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 51.6% del total de cuartos y representa el 44.1% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.9% de los cuartos y el 66.9% del NOI. El **operador** con mayor presencia es Aimbridge LATAM con el 97.3% del total de cuartos, representando el 98.9% del NOI.

## Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Total Trimestral						
	2T25			2T24			%RevPAR
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	
<b>Por Segmento</b>							
Servicio Limitado	64.1%	1,409.0	902.9	65.4%	1,356.1	887.5	1.7%
Servicio Selecto	62.9%	1,717.9	1,080.1	69.2%	1,611.1	1,114.5	(3.1%)
Servicio Completo	56.6%	2,530.5	1,432.6	57.6%	2,287.5	1,318.3	8.7%
Estancia Prolongada	78.5%	1,579.7	1,240.7	83.8%	1,459.7	1,222.9	1.5%
<b>Total</b>	<b>60.9%</b>	<b>1,972.1</b>	<b>1,201.5</b>	<b>64.7%</b>	<b>1,813.0</b>	<b>1,173.1</b>	<b>2.4%</b>
<b>Por Región</b>							
Norte <sup>1</sup>	69.0%	1,668.0	1,150.8	74.9%	1,577.7	1,181.7	(2.6%)
Noreste <sup>2</sup>	61.3%	2,578.9	1,581.5	66.7%	2,292.2	1,528.4	3.5%
Centro y Sur <sup>3</sup>	54.7%	1,324.9	724.4	53.1%	1,278.0	679.3	6.6%
Oeste <sup>4</sup>	57.2%	1,651.9	945.0	63.8%	1,543.5	984.6	(26.4%)
<b>Total</b>	<b>60.9%</b>	<b>1,972.1</b>	<b>1,201.5</b>	<b>64.7%</b>	<b>1,813.0</b>	<b>1,173.1</b>	<b>2.4%</b>
<b>Por Cadena Hotelera</b>							
IHG <sup>5</sup>	68.9%	1,814.2	1,249.8	71.5%	1,651.7	1,180.2	5.9%
Wyndham Hotel Group	63.7%	1,342.4	855.3	64.6%	1,294.3	836.2	2.3%
Hilton Worldwide	55.6%	1,581.0	878.9	66.8%	1,474.6	984.8	(10.8%)
Marriot International	54.8%	3,307.9	1,813.3	55.0%	3,071.2	1,689.0	7.4%
Marcas Locales	45.0%	1,277.2	574.3	52.1%	1,293.4	673.4	(14.7%)
<b>Total</b>	<b>60.9%</b>	<b>1,972.1</b>	<b>1,201.5</b>	<b>64.7%</b>	<b>1,813.0</b>	<b>1,173.1</b>	<b>2.4%</b>

<sup>1</sup> Chihuahua y Sonora.

<sup>2</sup> Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

<sup>3</sup> Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CDMX y Campeche.

<sup>4</sup> Jalisco.

<sup>5</sup> Intercontinental Hotels Group

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.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps.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.

El **RevPAR** alcanzó Ps.1,201.5, un aumento de 2.4% en comparación del 2T24. Impulsado por la fuerte tarifa durante el trimestre, que ayudo a contrarrestar la disminución de la ocupación.

## Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	Resumen Estado de Resultados					
	2T			6M		
	2025	2024	Var%	2025	2024	Var%
Ingresos Totales	697.4	613.2	13.7%	1,363.0	1,185.0	15.0%
Gastos de Operación	478.8	415.5	15.2%	937.2	800.4	17.1%
NOI	218.6	197.6	10.6%	425.9	384.6	10.7%
<i>margen NOI</i>	<i>31.3%</i>	<i>32.2%</i>	<i>(0.9 pp)</i>	<i>31.2%</i>	<i>32.5%</i>	<i>(1.2 pp)</i>
Gastos no Operativos	44.5	22.5	97.4%	90.7	58.4	55.4%
EBITDA	174.1	175.1	(0.6%)	335.1	326.2	2.7%
<i>margen EBITDA</i>	<i>25.0%</i>	<i>28.6%</i>	<i>(3.6 pp)</i>	<i>24.6%</i>	<i>27.5%</i>	<i>(2.9 pp)</i>
EBITDA Ajustado	183.8	165.7	10.9%	360.3	319.4	12.8%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>26.4%</i>	<i>27.0%</i>	<i>(0.7 pp)</i>	<i>26.4%</i>	<i>27.0%</i>	<i>(0.5 pp)</i>
Otros Costos y Gastos	20.6	90.4	(77.2%)	132.0	179.3	(26.4%)
Utilidad de Operación	153.6	84.7	81.3%	203.1	146.8	38.3%
<i>margen EBIT</i>	<i>22.0%</i>	<i>13.8%</i>	<i>8.2 pp</i>	<i>14.9%</i>	<i>12.4%</i>	<i>2.5 pp</i>
Resultado Financiero Neto	(68.4)	(28.1)	143.3%	(129.4)	(80.1)	61.5%
Utilidad Neta Consolidada	85.1	56.6	50.4%	73.6	66.7	10.4%
<i>margen neto</i>	<i>12.2%</i>	<i>9.2%</i>	<i>3.0 pp</i>	<i>5.4%</i>	<i>5.6%</i>	<i>(0.2 pp)</i>
FFO	134.5	116.3	15.6%	266.4	214.6	24.2%
<i>margen FFO</i>	<i>19.3%</i>	<i>19.0%</i>	<i>0.3 pp</i>	<i>19.5%</i>	<i>18.1%</i>	<i>1.4 pp</i>
Participación No Controladora	18.1	(16.2)	(211.8%)	24.3	(14.3)	(270.1%)
Utilidad integral	75.1	73.2	2.6%	41.5	81.6	(49.1%)

\*A partir del 1T25, los conceptos de Ingresos por alimentos y bebidas y Otros ingresos hoteleros se integran en los resultados consolidados, reflejando la incorporación de Tregnor. Para facilitar el análisis comparativo, se incluye en los anexos el Estado de Resultados pro forma.

Los **ingresos totales** en el 2T25 fueron de Ps. 697.4 millones, mostrando un incremento de 13.7% o Ps. 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%.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 615.0 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 3.2% comparado con el 2T24 y representan el 88.2% de los ingresos totales.
- Ps. 64.2 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, representando 9.2% de los ingresos totales, los cuales, a partir del primer trimestre de 2025, consolidan los resultados de Tregnor (empresa que es parte relacionada).
- Ps. 15.1 millones provienen de **otros ingresos hoteleros**, representando 2.2% de los ingresos totales, también consolidando los resultados de Tregnor.
- Ps. 3.1 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 81.7% comparado con el 2T24, y representan el 0.4% de los ingresos totales. En este rubro se eliminan las rentas pagadas a Operadora México hasta diciembre 2024, en virtud de que fueron terminados anticipadamente los contratos de arrendamiento y subarrendamiento con dicha entidad y se suscribieron nuevos contratos para tales efectos a partir del 1 de enero de 2025 con Tregnor.

Durante el 2T25, el **total de gastos de operación** totalizaron Ps. 478.8 millones, equivalentes al 68.7% de los ingresos, frente al 67.8% del 2T24. Los gastos aumentaron 15.2% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un incremento del 16.3% en el gasto de prediales y un 13.8% en el gasto de mantenimientos preventivos. Adicionalmente, se agregaron dos cuentas correspondientes a la nueva operación con Tregnor, que son los costos de alimentos y bebidas y otros costos operativos. En los primeros seis meses, los **gastos operativos** aumentaron 17.1% en comparación con 2024.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 2T25 fue de Ps. 218.6 millones, 10.6% por arriba del 2T24. De manera acumulada, registró un aumento de 10.7%. El **margen NOI** fue de 31.3% vs 32.2% el 2T24.

Los **gastos no operativos** aumentaron 97.4% en comparación con el 2T24, alcanzando Ps. 44.5 millones y representando el 6.4% de los ingresos totales frente al 3.7% del 2T24. De manera acumulada, los **gastos no operativos** aumentaron 55.4% en comparación con 2024.

El **EBITDA** cerró en Ps. 174.1 millones el 2T25, un decremento de 0.6% o Ps. 1.0 millón comparado con el 2T24. El **margen de EBITDA** fue de 25.0%, comparado con 28.6% en el 2T24. En los 6 meses, el **EBITDA** aumentó 2.7%.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 183.7 millones, con un aumento del 10.9% frente al 2T24. De forma acumulada, aumentó 12.7%, alcanzando Ps. 360.2 millones. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 26.3%, 0.7 puntos porcentuales menor que el 27.0% del 2T24.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 20.6 millones, una reducción del 77.2% respecto al 2T24. Esto se debe principalmente a que durante el trimestre hubo una utilidad contable por bajas de activos. De manera acumulada, hubo una reducción del 26.4% respecto al 2025.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 153.6 millones, frente a Ps. 84.7 millones en el 2T24. De manera acumulada, la **utilidad** alcanzó Ps. 203.1 millones, frente a Ps. 146.8 millones en el 2024. El **margen EBIT** fue del 22.0% en el 2T25, comparado con 13.8% del 2T24.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 68.4 millones, un aumento del 143.3% respecto a los Ps. 28.1 millones del 2T24. De manera acumulada, el gasto incrementó 61.5%, totalizando Ps. 129.4 millones frente a Ps. 80.1 millones en los primeros seis meses de 2024. Esto incluye Ps. 184.6 millones en gastos por intereses, Ps. 63.9 millones en ingresos por intereses y Ps. 8.8 millones en pérdida cambiaria.

La **Utilidad Neta Consolidada** en el 2T25 fue de Ps. 85.1 millones, un aumento de Ps. 28.5 millones respecto a los Ps. 56.6 millones en el 2T24. En el acumulado, la **utilidad** fue de Ps. 73.6 millones, frente a Ps. 66.7 millones en 2024. El **margen neto** del 2T25 fue de 12.2% vs el 9.2% del 2T24.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 18.1 millones, un incremento del 211.8% a comparación con una pérdida Ps. 16.2 millones del 2T24. De manera acumulada, se registró una utilidad de Ps. 24.3 millones vs una pérdida de Ps. 14.3 millones en los primeros seis meses del 2024.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 10.0 millones al cierre del 2T25, derivadas principalmente por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, comparado con la partida presentada en el 2T24 por Ps. 16.6 millones.

La **Utilidad Integral** fue de Ps. 75.1 millones, comparado con el 2T24 cuando fue de Ps. 73.2 millones. Para los primeros 6 meses del año, la utilidad integral fue de Ps. 41.5 millones, comparado con una de Ps. 81.6 millones en 2024.

Conciliación del FFO			
	2T25	2T24	Var
FFO	134.5	116.3	15.6%
(-) CapEx de mantenimiento	34.9	58.2	(40.0%)
FFO Ajustado	99.6	58.1	71.4%
(-) Participación Minoritaria	17.7	13.6	100.0%
Distribución	65.9	44.5	48.1%
FFO por CBFi	0.1835	0.1564	17.3%
FFO Ajustado por CBFi	0.1359	0.1283	5.9%

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

<sup>1</sup> Incluye CapEx de mantenimiento, PIPS, remodelaciones, excedente sobre distribución.

<sup>2</sup> El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CapEx y participación minoritaria.

<sup>3</sup> Cálculos por CBFi en base a 732,553,117 CBFis en el 2T25 y 743,877,872 CBFis en el 2T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 134.5 millones el 2T25, un incremento de 15.6% o Ps. 18.2 millones comparado con el 2T24. El **margen de FFO** fue de 19.3%, comparado con 19.0% en el 2T24. El **FFO por CBFi** se incrementó 17.3% en el 2T25 vs el 2T24.

El **FFO Ajustado** del 2T25 es de Ps. 99.6 millones equivalente al 14.3% de **margen** comparado con Ps. 58.1 millones del 2T24 cuando representó 9.5% 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 2T25 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 11.0 millones.

## Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	2T25		2T24	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	65.9	0.0599	44.5
Distribución en efectivo	0.0900	65.9	0.0599	44.5

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

\* Cálculos por CBFi en base a 732,553,117 CBFis en el 2T25 y 743,877,872 CBFis en el 2T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de hoy, 23 de julio de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 65.9 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 732,553,117 CBFis con derecho a distribución al cierre del 2T25, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2025.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 31 de agosto de 2025. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFIs						
	<i>Fondo de Recompra</i>	<i>CBFIs en circulación</i>	<i>CBFIs con Derecho</i>	<i>Precio CBFIs al cierre del trimestre</i>	<i>Market Cap</i>	<i>Revaluación de FINN vs. año anterior</i>
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%
Recompra Ene-Mar 2025	150,000					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 1T25	13,240,053	749,000,826	735,760,773	4.80	3,595,203,965	(12.7%)
Recompra Abr-Jun 2025	3,207,596					
CBFIs Cancelados	13,240,053					
Al cierre del 2T25	3,207,596	735,760,773	732,553,177	4.80	3,531,651,710	0.0%

## Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2025, la Compañía tiene saldo de 3,207,596 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 735,760,773 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,591,523,899 títulos emitidos de FINN13.

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	<i>Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2025</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	3,207,596	0.4%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	732,553,172	99.6%		
<b>Total en Circulación</b>	<b>735,760,773</b>	<b>100.00%</b>		
Total con Derecho a Distribución	732,553,177			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
<b>CBFIs totales en Tesorería</b>	<b>-</b>		<b>855,763,126</b>	
<b>Total CBFIs</b>	<b>735,760,773</b>		<b>855,763,126</b>	<b>1,591,523,899</b>

## 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 30 de junio de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 104.8 millones contra Ps. 97.2 millones al 31 de marzo de 2025. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 59.6 millones durante el 2T25 de los cuales Ps. 1.0 millones se reportan en el estado de resultados.

## Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Junio 2025	Diciembre 2024	Var %
<b>Activos</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,762.8	1,713.1	2.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar	101.8	92.4	10.2%
Activos disponibles para su venta	28.7	28.7	0.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	122.8	125.8	(2.4%)
<b>Pasivos</b>			
Proveedores	251.4	221.0	13.7%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	73.0	89.0	(18.0%)
Intereses por pagar	136.3	142.2	(4.2%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,152.4	3,150.2	0.1%
Deuda Bancaria LP	604.3	656.7	(8.0%)

Al 30 de junio de 2025 se tenían Ps. 1,762.8 millones de **efectivo**; un aumento de 2.9% a comparación de diciembre del 2024. Esta variación refleja el pago recibido por la desinversión del Microtel Chihuahua en junio.

La **cartera de clientes y otras cuentas por cobrar** registra Ps. 101.8 millones, mostrando un incremento de 10.2% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2024, que crece respecto al trimestre anterior por la consolidación de las cuentas por cobrar de Tregnor.

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

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 122.8 millones al cierre de 2T25, comparado con los Ps. 125.8 millones al cierre de 4T24. 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. 251.4 millones, con un incremento de 13.7% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2024; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 73.0 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 18.0% vs diciembre de 2024. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los fideicomisos propietarios de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se ha venido amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se van generando.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 136.3 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, que se liquidan trimestralmente.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,152.4 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 2T25 con un saldo de Ps. 658.5 millones (Ps. 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 Ps. 604.3 millones; mostrando una disminución de Ps. 52.4 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 54.2 millones.

Al 30 de junio de 2025 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 82.6% (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) 6.0% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 5.7% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.13%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.1% (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 (93% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBoño a 5 años es de 8.52%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable. Se incrementa en el trimestre la optimización del costo financiero de la deuda consolidada, principalmente por la firma de un convenio modificatorio con BBVA para la reducción en 50 puntos base del margen de los tramos en pesos y dólares del crédito del Fideicomiso CIB/3097 (hotel JW Marriott Monterrey Valle), que surtirá efectos a partir de julio 2025.

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		
	Covenants	Al 30 de junio de 2025
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	340%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.8%

Fibra Inn presenta 27.6% de **endeudamiento** al 30 de junio de 2025. 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 30 de junio de 2025 fue de 3.5 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	13,800.1
Capital o Patrimonio Total	9,359.3
<b>Apalancamiento</b>	<b>1.5</b>

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 2T25.

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

Índices de Deuda (CNBV)	
<b>Nivel de Endeudamiento</b>	<b>Al 30 de junio de 2025</b>
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	658.5
Deuda Bursátil	3,152.4
Activos Totales	13,800.1
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>27.6%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	<b>Al 30 de junio de 2025</b>
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,762.8
IVA por Recuperar	122.8
Utilidad Operativa	775.0
Líneas de Crédito	-
<b>Sub-Total Numerador</b>	<b>2,660.6</b>
Amortización de Intereses	351.0
Amortizaciones de Principal	56.0
Gastos de Capital	150.0
Gastos de Desarrollo	198.0
<b>Sub-Total Denominador</b>	<b>755.0</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	<b>3.5 veces</b>

## Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2025

- **8 de abril** – Fibra Inn publicó el contenido a la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025.
- **8 de abril** – Fibra Inn publicó el contenido a la Asamblea Extraordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025.
- **10 de abril** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Marzo y Primer Trimestre del 2025.
- **29 de abril** – Fibra Inn anunció sus resultados del Primer Trimestre del 2025.
- **2 de mayo** – Fibra Inn anunció las resoluciones de su Asamblea Ordinaria de Tenedores Anual y Asamblea General Extraordinaria de Tenedores.
- **12 de mayo** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Abril.
- **15 de mayo** – Fibra Inn anunció la distribución en efectivo correspondiente al Primer Trimestre de 2025.
- **20 de mayo** – Fibra Inn publicó su Informe de Sustentabilidad de 2024.
- **6 de junio** – Fibra Inn anunció la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua.
- **12 de junio** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Mayo.
- **27 de junio** – Fibra Inn anunció la determinación del Comité Técnico para sustituir a su Fiduciario Emisor.

## Eventos Relevantes Subsecuentes al Segundo Trimestre de 2025

- **10 de julio** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Junio y Segundo Trimestre del 2025.
- **16 de julio** – Fibra Inn anunció la autorización de la designación de Actinver como Fiduciario Sustituto.
- **21 de julio** – Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una Perspectiva Estable. Adicionalmente afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.

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

## ASG

Fibra Inn presentó su Informe de Sustentabilidad 2024, destacando avances significativos en sus prácticas ambientales, sociales y de gobernanza. En el ámbito ambiental, la Compañía logró una reducción del 3.8% en su huella de carbono (alcances 1 y 2) en comparación con 2022, e incluyó la medición del Alcance 3, que abarca los viajes y vuelos corporativos. Además, se llevaron a cabo actividades de reforestación con la participación de 45 voluntarios, quienes sembraron 30 árboles y 40 arbustos nativos.

En el aspecto social, Fibra Inn se posicionó dentro del Top 30 nacional en la categoría de menos de 50 colaboradores según Great Place to Work. También destacó por su proceso de reclutamiento inclusivo, sin sesgos de género ni edad, y su participación en el Acelerador de Equidad de Género del Pacto Global de las Naciones Unidas. Además, formalizó su adhesión a los 7 Principios de Empoderamiento de las Mujeres (WEPs) de ONU Mujeres, mejorando su evaluación en un +3% respecto al año anterior. Actualmente, el 66% de las Gerencias Generales en los hoteles de la Compañía son ocupadas por mujeres.

En el ámbito de gobernanza, se mantuvo una sólida estructura con un 62.5% de consejeros independientes en el Comité Técnico. Además, se continuó con la divulgación ASG mediante diversas plataformas, como el Pacto Global de la ONU, el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global, el Carbon Disclosure Project (CDP), AMAFORE y AMEFIBRA. La Compañía también reafirmó su compromiso con los Principles for Responsible Investment (PRI), integrando factores ASG en sus decisiones de inversión.

Fibra Inn sigue reafirmando su compromiso con el desarrollo sostenible y el impacto positivo en las comunidades donde opera, consolidándose como un referente en la gestión responsable y la sostenibilidad.

## Cobertura de Analistas

### Cobertura de Analistas

Martín Lara	Vector Casa de Bolsa
Carlos Alcaraz	CI Casa de Bolsa
Antonio Hernández	Actinver

## 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 una 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 (“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](http://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 2T25

<b>DETALLES DE PORTAFOLIO</b>				
<i>Marca</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Estatus</i>	<i>Cuartos</i>	
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>				
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113	
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186	
			<b>428</b>	
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>				
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	Cd. Juárez	Operando	182	
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180	
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152	
Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180	
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196	
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85	
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180	
			<b>3,042</b>	
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>				
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn	Puebla	Operando	150	
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155	
Marriott	Puebla	Operando	296	
Sin Marca Hotelera	Ciudad de 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 Marriott	Monterrey	Operando	250	
			<b>2,353</b>	
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>				
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117	
<b>Portafolio Total al 30 de junio de 2025</b>			<b>5,940</b>	

## Balance General

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de situación financiera - No Auditados**  
 Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024  
 Miles de pesos

	Al 30 de junio de 2025	%	Al 31 de Diciembre de 2024	%
<b>ACTIVO</b>				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,762,782	12.8%	1,713,148	12.3%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	101,801	0.7%	92,354	0.7%
Inventarios	8,343	0.1%	-	0.0%
Pagos anticipados	36,399	0.3%	18,459	0.1%
Activos disponibles para la venta	28,738	0.2%	28,738	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	122,760	0.9%	125,778	0.9%
Impuestos por recuperar y otros	33,905	0.2%	24,086	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<b>2,094,728</b>	<b>15.2%</b>	<b>2,002,563</b>	<b>14.4%</b>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,511,470	83.4%	11,631,641	83.7%
Activo por derecho de uso, neto	9,173	0.1%	9,713	0.1%
Otras cuentas por cobrar	16,219	0.1%	16,219	0.1%
Instrumentos financieros derivados	40,000	0.3%	73,796	0.5%
Efectivo restringido	102,523	0.7%	98,241	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	26,005	0.2%	26,913	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	40,000	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	<b>11,705,390</b>	<b>84.8%</b>	<b>11,896,523</b>	<b>85.6%</b>
<b>Total del activo</b>	<b>13,800,118</b>	<b>100%</b>	<b>13,899,086</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	251,417	5.7%	221,033	5.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	72,989	1.6%	89,009	2.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	54,179	1.2%	51,410	1.2%
Acreedores diversos	42,105	0.9%	14,784	0.3%
Impuestos por pagar	66,565	1.5%	47,410	1.1%
Intereses por pagar	136,265	3.1%	142,192	3.2%
Pasivo por arrendamiento	5,374	0.1%	5,662	0.1%
Compensación a ejecutivos	8,112	0.2%	10,188	0.2%
Anticipos de clientes	8,540	0.2%	4,832	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<b>645,546</b>	<b>14.5%</b>	<b>586,520</b>	<b>13.2%</b>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,152,445	71.0%	3,150,217	71.0%
Deuda Bancaria	604,323	13.6%	656,679	14.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	17,443	0.4%	21,803	0.5%
Beneficios a los empleados	12,177	0.3%	10,206	0.2%
Impuesto a la utilidad diferido	2,270	0.1%	2,265	0.1%
Pasivo por arrendamiento	4,691	0.1%	5,187	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	1,900	0.0%	2,100	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<b>3,795,249</b>	<b>85.5%</b>	<b>3,848,457</b>	<b>86.8%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,440,795</b>	<b>100%</b>	<b>4,434,977</b>	<b>100%</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES</b>				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,848,162	73.2%	6,996,913	87.0%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	1,725	0.0%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	167,338	1.8%	183,808	2.3%
Superávit por revaluación de propiedades	4,380,166	46.8%	4,380,166	54.4%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	18,269	0.2%	34,304	0.4%
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,554)	(0.0%)	(1,498)	(0.0%)
Resultados acumulados	(3,486,982)	(37.3%)	(3,552,620)	(44.2%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<b>7,927,124</b>	<b>84.7%</b>	<b>8,049,073</b>	<b>100.0%</b>
Participación no controladora	1,432,199	15.3%	1,423,036	15.0%
<b>Total Patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>9,359,323</b>	<b>100%</b>	<b>9,464,109</b>	<b>100%</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>13,800,118</b>	<b>100%</b>	<b>13,899,086</b>	<b>100%</b>

## Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de junio de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	2T25	%	2T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	614,955	88.2%	596,173	97.2%	18,782	3.2%	1,204,557	88.4%	1,150,379	97.1%	54,178	4.7%
Alimentos y bebidas	64,209	9.2%	-	0.0%	64,209	100.0%	123,707	9.1%	-	0.0%	123,707	100.0%
Otros ingresos hoteleros	15,091	2.2%	-	0.0%	15,091	100.0%	28,578	2.1%	-	0.0%	28,578	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	3,107	0.4%	16,996	2.8%	(13,889)	(81.7%)	6,193	0.5%	34,650	2.9%	(28,457)	(82.1%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>697,362</b>	<b>100.0%</b>	<b>613,169</b>	<b>100.0%</b>	<b>84,193</b>	<b>13.7%</b>	<b>1,363,035</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,185,029</b>	<b>100.0%</b>	<b>178,006</b>	<b>15.0%</b>
<b>Costos y gastos por servicios hoteleros:</b>												
Habitaciones	165,010	23.7%	166,886	27.2%	(1,876)	(1.1%)	324,088	23.8%	323,079	27.3%	1,009	0.3%
Alimentos y bebidas	44,474	6.4%	-	0.0%	44,474	100.0%	89,746	6.6%	-	0.0%	89,746	100.0%
Otros costos operativos	7,282	1.0%	-	0.0%	7,282	100.0%	13,451	1.0%	-	0.0%	13,451	100.0%
Administración	116,811	16.8%	105,995	17.3%	10,816	10.2%	231,902	17.0%	206,692	17.4%	25,210	12.2%
Publicidad y promoción	22,208	3.2%	22,850	3.7%	(642)	(2.8%)	43,896	3.2%	44,932	3.8%	(1,036)	(2.3%)
Energéticos	37,619	5.4%	38,191	6.2%	(572)	(1.5%)	70,921	5.2%	70,331	5.9%	590	0.8%
Mantenimiento preventivo	29,599	4.2%	25,987	4.2%	3,612	13.9%	56,903	4.2%	50,094	4.2%	6,809	13.6%
Deterioro de activos financieros	73	0.0%	1,460	0.2%	(1,387)	(95.0%)	(1,767)	(0.1%)	2,637	0.2%	(4,404)	(167.0%)
Regalías	46,801	6.7%	46,306	7.6%	495	1.1%	90,911	6.7%	88,141	7.4%	2,770	3.1%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>469,877</b>	<b>67.4%</b>	<b>407,675</b>	<b>66.5%</b>	<b>62,202</b>	<b>15.3%</b>	<b>920,051</b>	<b>67.5%</b>	<b>785,906</b>	<b>66.3%</b>	<b>134,145</b>	<b>17.1%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>227,485</b>	<b>32.6%</b>	<b>205,494</b>	<b>33.5%</b>	<b>21,991</b>	<b>10.7%</b>	<b>442,984</b>	<b>32.5%</b>	<b>399,123</b>	<b>33.7%</b>	<b>43,861</b>	<b>11.0%</b>
<b>Otros costos y gastos:</b>												
Prediales	5,674	0.8%	4,883	0.8%	791	16.2%	10,692	0.8%	8,602	0.7%	2,090	24.3%
Seguros	3,214	0.5%	2,967	0.5%	247	8.3%	6,419	0.5%	5,938	0.5%	481	8.1%
Gastos corporativos de administración	36,716	5.3%	27,358	4.5%	9,358	34.2%	66,327	4.9%	59,787	5.0%	6,540	10.9%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,451	0.2%	4,541	0.7%	(3,090)	(68.0%)	3,465	0.3%	5,994	0.5%	(2,529)	(42.2%)
Depreciación y amortización	94,087	13.5%	90,669	14.8%	3,418	3.8%	203,730	14.9%	179,996	15.2%	23,734	13.2%
Utilidad contable por bajas de activos	(75,240)	(10.8%)	(266)	(0.0%)	(74,974)	N.A.	(73,414)	(5.4%)	(650)	(0.1%)	(72,764)	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	1,017	0.1%	1,952	0.3%	(935)	(47.9%)	1,967	0.1%	4,146	0.3%	(2,179)	(52.6%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,725	0.2%	-	0.0%	1,725	100.0%	1,725	0.1%	-	0.0%	1,725	100.0%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	8,613	1.2%	358	0.1%	8,255	N.A.	23,180	1.7%	830	0.1%	22,350	N.A.
Otros ingresos, neto	(3,326)	(0.5%)	(11,680)	(1.9%)	8,354	(71.5%)	(4,192)	(0.3%)	(12,346)	(1.0%)	8,154	(66.0%)
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>73,931</b>	<b>10.6%</b>	<b>120,782</b>	<b>19.7%</b>	<b>(46,851)</b>	<b>(38.8%)</b>	<b>239,899</b>	<b>17.6%</b>	<b>252,297</b>	<b>21.3%</b>	<b>(12,398)</b>	<b>(4.9%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>153,554</b>	<b>22.0%</b>	<b>84,712</b>	<b>13.8%</b>	<b>68,842</b>	<b>81.3%</b>	<b>203,085</b>	<b>14.9%</b>	<b>146,826</b>	<b>12.4%</b>	<b>56,259</b>	<b>38.3%</b>
Gastos por intereses	91,214	13.1%	93,804	15.3%	(2,590)	(2.8%)	184,580	13.5%	191,487	16.2%	(6,907)	(3.6%)
Intereses ganados	(30,977)	(4.4%)	(38,424)	(6.3%)	7,447	(19.4%)	(63,947)	(4.7%)	(84,542)	(7.1%)	20,595	(24.4%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	8,184	1.2%	(27,260)	(4.4%)	35,444	(130.0%)	8,806	0.6%	(26,812)	(2.3%)	35,618	(132.8%)
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>68,421</b>	<b>9.8%</b>	<b>28,120</b>	<b>4.6%</b>	<b>40,301</b>	<b>143.3%</b>	<b>129,439</b>	<b>9.5%</b>	<b>80,133</b>	<b>6.8%</b>	<b>49,306</b>	<b>61.5%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>85,133</b>	<b>12.2%</b>	<b>56,592</b>	<b>9.2%</b>	<b>28,541</b>	<b>50.4%</b>	<b>73,646</b>	<b>5.4%</b>	<b>66,693</b>	<b>5.6%</b>	<b>6,953</b>	<b>10.4%</b>
Participación no controladora	18,104	2.6%	(16,197)	(2.6%)	34,301	(211.8%)	24,345	1.8%	(14,308)	(1.2%)	38,653	(270.1%)
<b>Participación controladora</b>	<b>67,029</b>	<b>9.6%</b>	<b>72,789</b>	<b>11.9%</b>	<b>(5,760)</b>	<b>(7.9%)</b>	<b>49,301</b>	<b>3.6%</b>	<b>81,001</b>	<b>6.8%</b>	<b>(31,700)</b>	<b>(39.1%)</b>
<b>Partidas de resultado integral:</b>												
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	-	0.0%	-	0.0%	-	100.0%	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(10,002)	(1.4%)	16,608	2.7%	(26,610)	(160.2%)	(32,070)	(2.4%)	14,870	1.3%	(46,940)	N.A.
<b>Utilidad integral</b>	<b>75,131</b>	<b>10.8%</b>	<b>73,200</b>	<b>11.9%</b>	<b>1,931</b>	<b>2.6%</b>	<b>41,520</b>	<b>3.0%</b>	<b>81,563</b>	<b>6.9%</b>	<b>(40,043)</b>	<b>(49.1%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	13,103	1.9%	8,304	1.4%	4,799	57.8%	8,310	0.6%	7,435	0.6%	875	11.8%
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>62,028</b>	<b>8.9%</b>	<b>64,896</b>	<b>10.6%</b>	<b>(2,868)</b>	<b>(4.4%)</b>	<b>33,210</b>	<b>2.4%</b>	<b>74,128</b>	<b>6.3%</b>	<b>(40,918)</b>	<b>(55.2%)</b>

## Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de junio de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	2T25	%	2T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	614,955	88.2%	596,173	97.2%	18,782	3.2%	1,204,557	88.4%	1,150,379	97.1%	54,178	4.7%
Alimentos y Bebidas	64,209	9.2%	-	0.0%	64,209	100.0%	123,707	0.0%	-	0.0%	123,707	100.0%
Otros ingresos hoteleros	15,091	2.2%	-	0.0%	15,091	100.0%	28,578	0.0%	-	0.0%	28,578	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	3,107	0.4%	16,996	2.8%	(13,889)	(81.7%)	6,193	0.5%	34,650	2.9%	(28,457)	(82.1%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>697,362</b>	<b>100.0%</b>	<b>613,169</b>	<b>100.0%</b>	<b>84,193</b>	<b>13.7%</b>	<b>1,363,035</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,185,029</b>	<b>100.0%</b>	<b>178,006</b>	<b>15.0%</b>
<b>Costos y gastos por servicios hoteleros:</b>												
Habitaciones	165,010	23.7%	166,886	27.2%	(1,876)	(1.1%)	324,088	23.8%	323,079	27.3%	1,009	0.3%
Alimentos y Bebidas	44,474	6.4%	-	0.0%	44,474	100.0%	89,746	6.6%	-	0.0%	89,746	100.0%
Otros costos operativos	7,282	1.0%	-	0.0%	7,282	100.0%	13,451	1.0%	-	0.0%	13,451	100.0%
Administración	116,884	16.8%	107,455	17.5%	9,429	8.8%	230,135	16.9%	209,329	17.7%	20,806	9.9%
Publicidad y promoción	22,208	3.2%	22,850	3.7%	(642)	(2.8%)	43,896	3.2%	44,932	3.8%	(1,036)	(2.3%)
Energéticos	37,619	5.4%	38,191	6.2%	(572)	(1.5%)	70,921	5.2%	70,331	5.9%	590	0.8%
Mantenimiento preventivo	29,599	4.2%	25,987	4.2%	3,612	13.9%	56,903	4.2%	50,094	4.2%	6,809	13.6%
Regalías	46,801	6.7%	46,306	7.6%	495	1.1%	90,911	6.7%	88,141	7.4%	2,770	3.1%
Prediales	5,674	0.8%	4,883	0.8%	791	16.2%	10,692	0.8%	8,602	0.7%	2,090	24.3%
Seguros	3,214	0.5%	2,967	0.5%	247	8.3%	6,419	0.5%	5,938	0.5%	481	8.1%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>478,765</b>	<b>68.7%</b>	<b>415,525</b>	<b>67.8%</b>	<b>63,240</b>	<b>15.2%</b>	<b>937,162</b>	<b>68.8%</b>	<b>800,446</b>	<b>67.5%</b>	<b>136,716</b>	<b>17.1%</b>
<b>NOI</b>	<b>218,597</b>	<b>31.3%</b>	<b>197,644</b>	<b>32.2%</b>	<b>20,953</b>	<b>10.6%</b>	<b>425,873</b>	<b>31.2%</b>	<b>384,583</b>	<b>32.5%</b>	<b>41,290</b>	<b>10.7%</b>
<b>Otros costos y gastos:</b>												
Gastos corporativos de administración	36,716	5.3%	27,358	4.5%	9,358	34.2%	66,327	4.9%	59,787	5.0%	6,540	10.9%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,451	0.2%	4,541	0.7%	(3,090)	(68.0%)	3,465	0.3%	5,994	0.5%	(2,529)	(42.2%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	8,613	1.2%	358	0.1%	8,255	N.A.	23,180	1.7%	830	0.1%	22,350	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	1,017	0.1%	1,952	0.3%	(935)	(47.9%)	1,967	0.1%	4,146	0.3%	(2,179)	(52.6%)
Otros ingresos, neto	(3,326)	(0.5%)	(11,680)	(1.9%)	8,354	(71.5%)	(4,192)	(0.3%)	(12,346)	(1.0%)	8,154	(66.0%)
	44,471	6.4%	22,529	3.7%	21,942	97.4%	90,747	6.7%	58,411	4.9%	32,336	55.4%
<b>EBITDA</b>	<b>174,126</b>	<b>25.0%</b>	<b>175,115</b>	<b>28.6%</b>	<b>(989)</b>	<b>(0.6%)</b>	<b>335,126</b>	<b>24.6%</b>	<b>326,172</b>	<b>27.5%</b>	<b>8,954</b>	<b>2.7%</b>
<b>Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables</b>												
	9,630	1.4%	2,310	0.4%	7,320	N.A.	25,147	1.8%	4,976	0.4%	20,171	N.A.
<b>Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA</b>												
	-	0.0%	(11,733)	(1.9%)	11,733	(100.0%)	-	0.0%	(11,733)	(1.0%)	11,733	(100.0%)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>183,756</b>	<b>26.4%</b>	<b>165,692</b>	<b>27.0%</b>	<b>18,064</b>	<b>10.9%</b>	<b>360,273</b>	<b>26.4%</b>	<b>319,415</b>	<b>27.0%</b>	<b>40,858</b>	<b>12.8%</b>
Depreciación y amortización	94,087	13.5%	90,669	14.8%	3,418	3.8%	203,730	14.9%	179,996	15.2%	23,734	13.2%
Utilidad contable por bajas de activos	(75,240)	(10.8%)	(266)	(0.0%)	(74,974)	N.A.	(73,414)	(5.4%)	(650)	(0.1%)	(72,764)	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,725	0.2%	-	0.0%	1,725	100.0%	1,725	0.1%	-	0.0%	1,725	100.0%
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>20,572</b>	<b>2.9%</b>	<b>90,403</b>	<b>14.7%</b>	<b>(69,831)</b>	<b>(77.2%)</b>	<b>132,041</b>	<b>9.7%</b>	<b>179,346</b>	<b>15.1%</b>	<b>(47,305)</b>	<b>(26.4%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>153,554</b>	<b>22.0%</b>	<b>84,712</b>	<b>13.8%</b>	<b>68,842</b>	<b>81.3%</b>	<b>203,085</b>	<b>14.9%</b>	<b>146,826</b>	<b>12.4%</b>	<b>56,259</b>	<b>38.3%</b>
Gastos por intereses	91,214	13.1%	93,804	15.3%	(2,590)	(2.8%)	184,580	13.5%	191,487	16.2%	(6,907)	(3.6%)
Ingresos por intereses	(30,977)	(4.4%)	(38,424)	(6.3%)	7,447	(19.4%)	(63,947)	(4.7%)	(84,542)	(7.1%)	20,595	(24.4%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	8,184	1.2%	(27,260)	(4.4%)	35,444	(130.0%)	8,806	0.6%	(26,812)	(2.3%)	35,618	(132.8%)
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>68,421</b>	<b>9.8%</b>	<b>28,120</b>	<b>4.6%</b>	<b>40,301</b>	<b>143.3%</b>	<b>129,439</b>	<b>9.5%</b>	<b>80,133</b>	<b>6.8%</b>	<b>49,306</b>	<b>61.5%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>85,133</b>	<b>12.2%</b>	<b>56,592</b>	<b>9.2%</b>	<b>28,541</b>	<b>50.4%</b>	<b>73,646</b>	<b>5.4%</b>	<b>66,693</b>	<b>5.6%</b>	<b>6,953</b>	<b>10.4%</b>
Participación No controladora	18,104	2.6%	(16,197)	(2.6%)	34,301	(211.8%)	24,345	1.8%	(14,308)	(1.2%)	38,653	(270.1%)
<b>Participación Controladora</b>	<b>67,029</b>	<b>9.6%</b>	<b>72,789</b>	<b>11.9%</b>	<b>(5,760)</b>	<b>(7.9%)</b>	<b>49,301</b>	<b>3.6%</b>	<b>81,001</b>	<b>6.8%</b>	<b>(31,700)</b>	<b>(39.1%)</b>
<b>Partidas de resultado integral:</b>												
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
	(10,002)	(1.4%)	16,608	2.7%	(26,610)	(160.2%)	(32,070)	(2.4%)	14,870	1.3%	(46,940)	N.A.
<b>Utilidad integral</b>	<b>75,131</b>	<b>10.8%</b>	<b>73,200</b>	<b>11.9%</b>	<b>1,931</b>	<b>2.6%</b>	<b>41,520</b>	<b>3.0%</b>	<b>81,563</b>	<b>6.9%</b>	<b>(40,043)</b>	<b>(49.1%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	13,103	1.9%	8,304	1.4%	4,799	57.8%	8,310	0.6%	7,435	0.6%	875	11.8%
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>62,028</b>	<b>8.9%</b>	<b>64,896</b>	<b>10.6%</b>	<b>(2,868)</b>	<b>(4.4%)</b>	<b>33,210</b>	<b>2.4%</b>	<b>74,128</b>	<b>6.3%</b>	<b>(40,918)</b>	<b>(55.2%)</b>
<b>FFO</b>	<b>134,484</b>	<b>19.3%</b>	<b>116,346</b>	<b>19.0%</b>	<b>18,138</b>	<b>15.6%</b>	<b>266,422</b>	<b>19.5%</b>	<b>214,577</b>	<b>18.1%</b>	<b>51,845</b>	<b>24.2%</b>

## Estado de Resultados NOI Proforma

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de junio de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	2T25	%	2T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	614,955	88.2%	596,173	87.9%	18,782	3.2%	1,204,557	88.4%	1,150,379	87.8%	54,178	4.7%
Alimentos y Bebidas	64,209	9.2%	64,791	9.6%	(582)	(0.9%)	123,707	9.1%	124,853	9.5%	(1,146)	(0.9%)
Otros ingresos hoteleros	15,091	2.2%	14,480	2.1%	611	4.2%	28,578	2.1%	27,197	2.1%	1,381	5.1%
Arrendamiento de inmuebles	3,107	0.4%	2,802	0.4%	305	10.9%	6,193	0.5%	7,441	0.6%	(1,248)	(16.8%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>697,362</b>	<b>100.0%</b>	<b>678,246</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,116</b>	<b>2.8%</b>	<b>1,363,035</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,309,870</b>	<b>100.0%</b>	<b>53,165</b>	<b>4.1%</b>
<b>Costos y gastos por servicios hoteleros:</b>												
Habitaciones	165,010	23.7%	159,910	23.6%	5,100	3.2%	324,088	23.8%	311,785	23.8%	12,303	3.9%
Alimentos y Bebidas	44,474	6.4%	42,554	6.3%	1,920	4.5%	89,746	6.6%	84,569	6.5%	5,177	6.1%
Otros costos operativos	7,282	1.0%	7,727	1.1%	(445)	(5.8%)	13,451	1.0%	14,917	1.1%	(1,466)	(9.8%)
Administración	116,884	16.8%	118,620	17.5%	(1,736)	(1.5%)	230,135	16.9%	229,490	17.5%	645	0.3%
Publicidad y promoción	22,208	3.2%	22,748	3.4%	(540)	(2.4%)	43,896	3.2%	44,756	3.4%	(860)	(1.9%)
Energéticos	37,619	5.4%	38,191	5.6%	(572)	(1.5%)	70,921	5.2%	70,331	5.4%	590	0.8%
Mantenimiento preventivo	29,599	4.2%	25,930	3.8%	3,669	14.1%	56,903	4.2%	49,991	3.8%	6,912	13.8%
Regalías	46,801	6.7%	46,306	6.8%	495	1.1%	90,911	6.7%	88,141	6.7%	2,770	3.1%
Prediales	5,674	0.8%	4,883	0.7%	791	16.2%	10,692	0.8%	8,602	0.7%	2,090	24.3%
Seguros	3,214	0.5%	2,967	0.4%	247	8.3%	6,419	0.5%	5,938	0.5%	481	8.1%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>478,765</b>	<b>68.7%</b>	<b>469,836</b>	<b>69.3%</b>	<b>8,929</b>	<b>1.9%</b>	<b>937,162</b>	<b>68.8%</b>	<b>908,520</b>	<b>69.4%</b>	<b>28,642</b>	<b>3.2%</b>
<b>NOI</b>	<b>218,597</b>	<b>31.3%</b>	<b>208,410</b>	<b>30.7%</b>	<b>10,187</b>	<b>4.9%</b>	<b>425,873</b>	<b>31.2%</b>	<b>401,350</b>	<b>30.6%</b>	<b>24,523</b>	<b>6.1%</b>
<b>Otros costos y gastos:</b>												
Gastos corporativos de administración	36,716	5.3%	27,358	4.0%	9,358	34.2%	66,327	4.9%	59,787	4.6%	6,540	10.9%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,451	0.2%	4,541	0.7%	(3,090)	(68.0%)	3,465	0.3%	5,994	0.5%	(2,529)	(42.2%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	8,613	1.2%	358	0.1%	8,255	N.A.	23,180	1.7%	830	0.1%	22,350	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	1,017	0.1%	1,952	0.3%	(935)	(47.9%)	1,967	0.1%	4,146	0.3%	(2,179)	(52.6%)
Otros ingresos, neto	(3,326)	(0.5%)	(11,680)	(1.7%)	8,354	(71.5%)	(4,192)	(0.3%)	(12,346)	(0.9%)	8,154	(66.0%)
	44,471	6.4%	22,529	3.3%	21,942	97.4%	90,747	6.7%	58,411	4.5%	32,336	55.4%
<b>EBITDA</b>	<b>174,126</b>	<b>25.0%</b>	<b>185,881</b>	<b>27.4%</b>	<b>(11,755)</b>	<b>(6.3%)</b>	<b>335,126</b>	<b>24.6%</b>	<b>342,939</b>	<b>26.2%</b>	<b>(7,813)</b>	<b>(2.3%)</b>
<b>Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables</b>												
	9,630	1.4%	2,310	0.3%	7,320	N.A.	25,147	2.3%	4,976	0.4%	20,171	N.A.
<b>Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA</b>												
	-	0.0%	(11,733)	(1.7%)	11,733	(100.0%)	-	2.3%	(11,733)	(0.9%)	11,733	(100.0%)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>183,756</b>	<b>26.4%</b>	<b>176,458</b>	<b>26.0%</b>	<b>7,298</b>	<b>4.1%</b>	<b>360,273</b>	<b>26.4%</b>	<b>336,182</b>	<b>25.7%</b>	<b>24,091</b>	<b>7.2%</b>
Depreciación y amortización	94,087	13.5%	90,669	13.4%	3,418	3.8%	203,730	14.9%	179,996	13.7%	23,734	13.2%
Utilidad contable por bajas de activos	(75,240)	(10.8%)	(266)	(0.0%)	(74,974)	N.A.	(73,414)	(5.4%)	(650)	(0.0%)	(72,764)	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,725	0.2%	-	0.0%	1,725	100.0%	1,725	0.1%	-	0.0%	1,725	100.0%
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>20,572</b>	<b>2.9%</b>	<b>90,403</b>	<b>13.3%</b>	<b>(69,831)</b>	<b>(77.2%)</b>	<b>132,041</b>	<b>9.7%</b>	<b>179,346</b>	<b>13.7%</b>	<b>(47,305)</b>	<b>(26.4%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>153,554</b>	<b>22.0%</b>	<b>95,478</b>	<b>14.1%</b>	<b>58,076</b>	<b>60.8%</b>	<b>203,085</b>	<b>14.9%</b>	<b>163,593</b>	<b>12.5%</b>	<b>39,492</b>	<b>24.1%</b>
Gastos por intereses	91,214	13.1%	93,804	13.8%	(2,590)	(2.8%)	184,580	13.5%	191,487	14.6%	(6,907)	(3.6%)
Ingresos por intereses	(30,977)	(4.4%)	(38,424)	(5.7%)	7,447	(19.4%)	(63,947)	(4.7%)	(84,542)	(6.5%)	20,595	(24.4%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	8,184	1.2%	(27,260)	(4.0%)	35,444	(130.0%)	8,806	0.6%	(26,812)	(2.0%)	35,618	(132.8%)
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>68,421</b>	<b>9.8%</b>	<b>28,120</b>	<b>4.1%</b>	<b>40,301</b>	<b>143.3%</b>	<b>129,439</b>	<b>9.5%</b>	<b>80,133</b>	<b>6.1%</b>	<b>49,306</b>	<b>61.5%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>85,133</b>	<b>12.2%</b>	<b>67,358</b>	<b>9.9%</b>	<b>17,775</b>	<b>26.4%</b>	<b>73,646</b>	<b>5.4%</b>	<b>83,460</b>	<b>6.4%</b>	<b>(9,814)</b>	<b>(11.8%)</b>
Participación No controladora	18,104	2.6%	(16,197)	(2.4%)	34,301	(211.8%)	24,345	1.8%	(14,308)	(1.1%)	38,653	(270.1%)
<b>Participación Controladora</b>	<b>67,029</b>	<b>9.6%</b>	<b>83,555</b>	<b>12.3%</b>	<b>(16,526)</b>	<b>(19.8%)</b>	<b>49,301</b>	<b>3.6%</b>	<b>97,768</b>	<b>7.5%</b>	<b>(48,467)</b>	<b>(49.6%)</b>
<b>Partidas de resultado integral:</b>												
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(10,002)	(1.4%)	16,608	2.4%	(26,610)	(160.2%)	(32,070)	(2.4%)	14,870	1.1%	(46,940)	N.A.
<b>Utilidad integral</b>	<b>75,131</b>	<b>10.8%</b>	<b>83,966</b>	<b>12.4%</b>	<b>(8,835)</b>	<b>(10.5%)</b>	<b>41,520</b>	<b>3.0%</b>	<b>98,330</b>	<b>7.5%</b>	<b>(56,810)</b>	<b>(57.8%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	13,103	1.9%	8,304	1.2%	4,799	57.8%	8,310	0.6%	7,435	0.6%	875	11.8%
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>62,028</b>	<b>8.9%</b>	<b>75,662</b>	<b>11.2%</b>	<b>(13,634)</b>	<b>(18.0%)</b>	<b>33,210</b>	<b>2.4%</b>	<b>90,895</b>	<b>6.9%</b>	<b>(57,685)</b>	<b>(63.5%)</b>
<b>FFO</b>	<b>134,484</b>	<b>19.3%</b>	<b>127,112</b>	<b>18.7%</b>	<b>7,372</b>	<b>5.8%</b>	<b>266,422</b>	<b>19.5%</b>	<b>231,344</b>	<b>17.7%</b>	<b>35,078</b>	<b>15.2%</b>

## Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable DB/1616										
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados										
Al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024										
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	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>7,340,875</b>	<b>27,412</b>	<b>204,142</b>	<b>3,679,442</b>	<b>29,855</b>	<b>-</b>	<b>(3,390,418)</b>	<b>7,891,308</b>	<b>1,183,986</b>	<b>9,075,294</b>
Reembolso a tenedores de CBFi's	(153,978)	-	-	-	-	-	(153,978)	-	-	(153,978)
Cancelación de CBFi's	(139,056)	-	139,056	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	1,031	1,031
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFi's	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	432	-	-	432
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(66,192)	-	(159,390)	-	-	66,192	(159,390)	-	-	(159,390)
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	(12,580)	-	-	(12,580)
Resultado integral	-	-	-	700,724	4,449	(1,498)	(228,394)	475,281	238,019	713,300
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>6,996,913</b>	<b>-</b>	<b>183,808</b>	<b>4,380,166</b>	<b>34,304</b>	<b>(1,498)</b>	<b>(3,552,620)</b>	<b>8,041,073</b>	<b>1,423,036</b>	<b>9,464,109</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>6,996,913</b>	<b>-</b>	<b>183,808</b>	<b>4,380,166</b>	<b>34,304</b>	<b>(1,498)</b>	<b>(3,552,620)</b>	<b>8,041,073</b>	<b>1,423,036</b>	<b>9,464,109</b>
Reembolso a tenedores de CBFi's	(132,464)	-	-	-	-	-	(132,464)	-	-	(132,464)
Aportaciones de nuevos socios	50	-	-	-	-	-	50	853	903	903
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFi's	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	1,725	-	-	-	-	1,725	-	-	1,725
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(16,337)	-	(16,337)	-	-	16,337	(16,337)	-	-	(16,337)
Otros movimientos del patrimonio	-	-	(133)	-	-	-	(133)	-	-	(133)
Resultado integral	-	-	-	-	(16,035)	(56)	49,301	33,210	8,310	41,520
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b>6,848,162</b>	<b>1,725</b>	<b>167,338</b>	<b>4,380,166</b>	<b>18,269</b>	<b>(1,554)</b>	<b>(3,486,982)</b>	<b>7,927,124</b>	<b>1,432,199</b>	<b>9,359,323</b>

## Estado de Flujos de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable DB/1616		
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados		
Por el periodo del 1 de Enero al 30 de Junio de 2025 y 2024		
(Miles de pesos)		
	2025	2024

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	73,646	66,693
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	203,730	179,996
Utilidad contable por bajas de activos	(73,414)	(650)
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,767)	2,637
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	2,841	2,831
Intereses de deuda	181,739	188,656
Intereses ganados	(63,947)	(84,542)
Fluctuación cambiaria no realizada	10,278	(23,520)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	1,725	-
	<b>334,831</b>	<b>332,101</b>
Clientes y otras cuentas por cobrar	(17,499)	(31,976)
Inventarios	(8,343)	-
Partes relacionadas, neto	4	120
Pagos anticipados	(17,940)	(10,942)
Impuestos por recuperar	3,018	5,514
Proveedores y otras cuentas por pagar	67,511	31,423
Impuestos por pagar	19,155	(1,137)
Beneficios a empleados	1,915	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>382,652</b>	<b>325,103</b>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(114,651)	(104,141)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	100,815	938
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(1,838)	(475)
Intereses cobrados	63,947	83,511
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor	40,000	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>88,273</b>	<b>(20,167)</b>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(24,218)	(79,229)
Prepago de deuda bursátil	-	(14,869)
Efectivo restringido	(4,282)	(7,173)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	11,993	15,733
Intereses pagados	(197,707)	(207,042)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	(20,000)	(10,000)
Pago de pasivos por arrendamiento	(3,390)	(2,955)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(132,464)	(54,157)
Aportaciones de socios	853	533
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	(11,343)
Recompra de CBFÍs por medio de la reserva para fondos de recompra	(16,337)	(119,282)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(385,552)</b>	<b>(489,784)</b>
<b>Aumento (disminución) de efectivo del periodo</b>	<b>85,373</b>	<b>(184,848)</b>
Efectivo al inicio del periodo	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(35,739)	46,888
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>1,762,782</b>	<b>1,784,633</b>

## 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.

