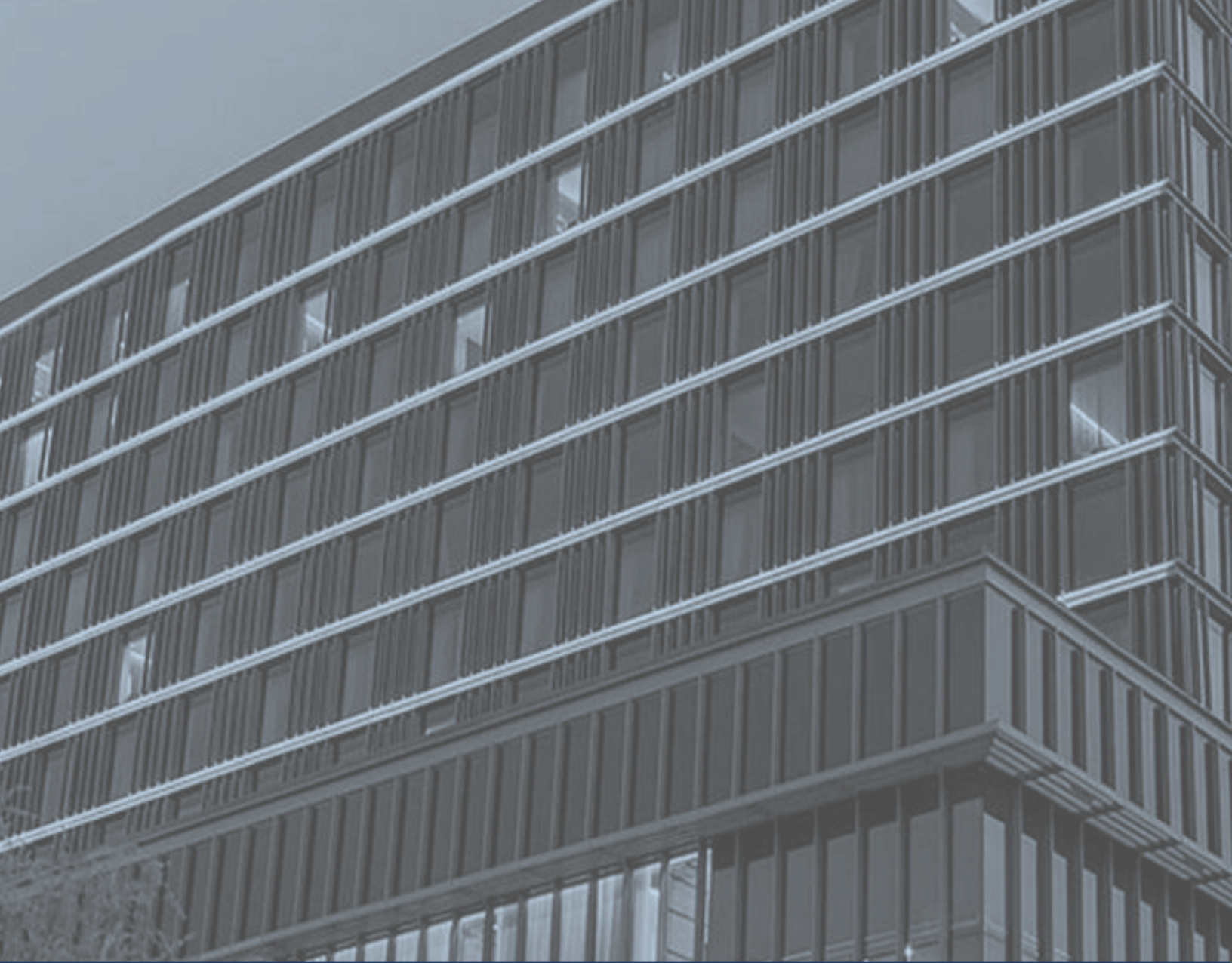




fibra inn®

REPORTE DE RESULTADOS 3T25

**RELACIÓN CON
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez
ir@fibrainn.mx



ÍNDICE

Información Relevante del 3T25	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 Tercer Trimestre de 2025	21
Eventos Relevantes Subsecuentes al Tercer 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 3T25.....	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, 28 de octubre de 2025 – Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso Emisor”), el fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Tercer Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T25). 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 3T25:

- Fibra Inn es **propietaria de 33 hoteles con 5,760 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 58.7%, comparada con 61.4% en el 3T24, la **Tarifa** fue Ps. 1,928.8, 6.8% por arriba del 3T24, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,131.9, 2.1% superior al 3T24.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 10.9% comparado con el 3T24, para alcanzar Ps. 654.5 millones.
- El **NOI**¹ fue Ps. 187.7 millones, 6.3% más que en el 3T24; su **margen** fue de 28.7% comparado con 29.9% del 3T24.
- El **EBITDA Ajustado**² registró Ps. 157.5 millones, 5.7% más que en el 3T24, con un **margen** de 24.1%, comparado con 25.2% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**³ fue Ps. 95.7 millones, 7.6% menor al 3T24, con un **margen** de 14.6%, 3.0 puntos porcentual por abajo del 3T24.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 65.7 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFi, entre 731,606,017 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.0% del total), y 4.6% para los financiamientos denominados en dólares (7.0% 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.

Cifras Relevantes del Trimestre					
Resultados Financieros (Cifras en millones de pesos)	3T25		3T24		Var
Ingresos por Hospedaje	577.6	88.2%	572.3	96.9%	0.9%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	62.8	9.6%	-	0.0%	100.0%
Otros ingresos hoteleros	11.9	1.8%	-	0.0%	100.0%
Ingresos por Arrendamiento	2.3	0.3%	18.1	3.1%	(87.5%)
Total de Ingresos de la Fibra	654.5	100.0%	590.4	100.0%	10.9%
NOI	187.7	28.7%	176.6	29.9%	6.3%
EBITDA Ajustado	157.5	24.1%	148.9	25.2%	5.7%
FFO	95.7	14.6%	103.4	17.5%	(7.6%)
AFFO	62.9	9.6%	82.8	14.0%	(24.0%)
Capital y Distribución	3T25		3T24		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0900		0.0750		20.0%
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.3450		0.2074		66.3%
Distribución Total (Ps. millones)	65.7		55.4		18.6%
Precio por CBFi (Septiembre 30, 2025)	4.69		4.99		(6.0%)
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	4.2		38.1		(89.0%)
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	731.6		738.3		(0.9%)
Float	99.6%		95.1%		4.7%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,450.9		3,874.2		(10.9%)
Activos totales (Ps. millones)	13,547.9		13,234.2		2.4%
Deuda	3T25		3T24		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%		9.2%		-
LTV	28.0%		29.0%		(1.0 pp)
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	3T25		3T24		Var
Hoteles en Operación	32		33		(1)
Número de Habitaciones	5,546		5,654		(108)
Hoteles Cerrados	1		2		(1)
Ocupación (VT)	58.7%		61.4%		(2.7 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,928.8		1,805.7		6.8%
RevPAR (VT) Ps.	1,131.9		1,108.9		2.1%
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	34		36		(2)
Presencia en estados	13		13		-
Fábrica de Hoteles	3T25		3T24		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

Mensaje Corporativo

"Cerramos el tercer trimestre de 2025 con resultados resilientes frente a un entorno geopolítico y económico retador. Si bien los ingresos registraron un crecimiento moderado frente al mismo periodo del año anterior, destaca una fuerte mejora en la utilidad neta de operación, que aumentó 6.3%, impulsada por una gestión disciplinada, la optimización de gastos y un enfoque en rentabilidad. Este desempeño confirma la efectividad de nuestra estrategia y la capacidad de Fibra Inn para preservar los márgenes en niveles saludables y generar valor a largo plazo, incluso en condiciones desafiantes.

Durante el trimestre, la tarifa promedio incrementó 6.8%, mientras que el RevPAR creció 2.1%, compensando parcialmente una menor ocupación. Este desempeño, junto con un flujo de operación que se mantuvo en niveles similares a los del año anterior, nos permite sostener una estrategia de distribución constante y alineada al primer semestre de 2025. Asimismo, los ingresos por intereses se mantuvieron en niveles favorables, reforzando la estabilidad financiera y la solidez de la ejecución operativa.

En línea con nuestro objetivo de avanzar hacia un modelo más integrado, iniciamos la operación directa de los hoteles, Holiday Inn Monterrey Valle y Holiday Inn Puebla La Noria. Este paso representa un paso importante hacia la administración interna de nuestros activos, generando eficiencias que impulsarán el desempeño futuro.

A pesar del entorno retador en la industria durante el trimestre, logramos resultados sólidos gracias a una gestión disciplinada con un enfoque en rentabilidad y control operativo. Hacia el cierre de año, esperamos una mejora impulsada por la estacionalidad favorable que tradicionalmente caracteriza a los meses de octubre y noviembre en la industria hotelera, fortaleciendo nuestra posición en el mercado. Reafirmamos nuestro compromiso de seguir generando valor sostenible para nuestros accionistas y grupos de interés."

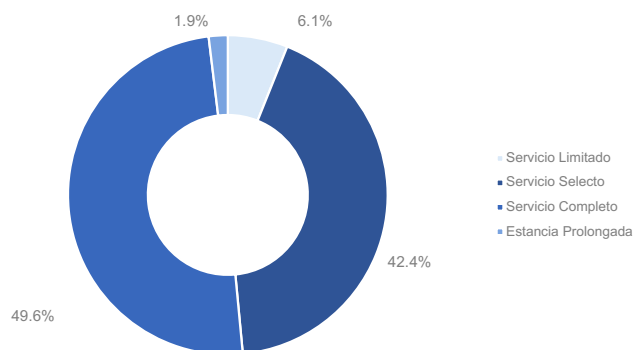
Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	3T25		3T24	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	34.8	5.3%	38.8	6.6%
Servicio Selecto	274.3	41.9%	276.4	46.8%
Servicio Completo	330.9	50.6%	261.0	44.2%
Estancia Prolongada	14.5	2.2%	14.2	2.4%
Total	654.5	100.0%	590.4	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 3T25 se compone de 33 propiedades: 3 de servicio limitado, 16 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	3T25	3T24	%
Número de Hoteles	32	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	577.6	572.3	0.9%
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	62.8	57.5	9.2%
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	11.9	14.6	(18.5%)
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.3	2.9	(20.7)%
Ocupación	58.7%	61.4%	(2.7 pp)
Tarifa (Ps.)	1,928.8	1,805.7	6.8%
RevPAR (Ps.)	1,131.9	1,108.9	2.1%

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	3T25	3T24	%
Número de Hoteles	32	32	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	577.6	566.9	1.9%
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	62.8	57.5	9.2%
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	11.9	14.6	(18.5%)
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.3	2.9	(20.7)%
Ocupación	58.7%	61.5%	(2.9 pp)
Tarifa (Ps.)	1,928.8	1,819.9	6.0%
RevPAR (Ps.)	1,131.9	1,120.0	1.1%

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Inn tenía un **portafolio total** de 33 propiedades con 5,760 cuartos; de los cuales 32 están en operación, lo que representa 5,546 cuartos y un hotel con 214 cuartos permaneció 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				
	<i>Hoteles</i>	<i>Cuartos</i>	<i>% Total de Cuartos</i>	<i>% Total de NOI</i>
Por Segmento				
Servicio Limitado	3	428	7.7%	5.4%
Servicio Selecto	16	2,862	51.6%	45.1%
Servicio Completo	12	2,139	38.6%	47.4%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	2.2%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Región				
Norte	8	1,187	21.4%	21.8%
Noreste	13	2,377	42.9%	63.5%
Centro y Sur	8	1,499	27.0%	8.6%
Oeste	3	483	8.7%	6.0%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Operador				
Ambridge LATAM	30	5,198	93.7%	93.8%
Fibra Inn	2	348	6.3%	6.2%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%

Durante el 3T25, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 51.6% del total de cuartos y representa el 45.1% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.9% de los cuartos y el 63.5% del NOI. El **operador** con mayor presencia es Aimbridge LATAM con el 93.7% del total de cuartos, representando el 93.8% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Total Trimestral						
	3T25			3T24			%RevPAR
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	
Por Segmento							
Servicio Limitado	60.5%	1,439.7	871.5	58.4%	1,446.4	844.2	3.2%
Servicio Selecto	59.6%	1,670.6	995.1	65.1%	1,618.4	1,053.2	(5.5%)
Servicio Completo	55.8%	2,430.3	1,356.6	56.0%	2,234.4	1,252.2	8.3%
Estancia Prolongada	82.9%	1,599.4	1,325.6	88.7%	1,490.4	1,322.2	0.3%
Total	58.7%	1,928.8	1,131.9	61.4%	1,819.9	1,120.0	1.1%
Por Región							
Norte ¹	70.0%	1,657.7	1,160.6	70.3%	1,598.9	1,123.9	3.3%
Noreste ²	57.8%	2,487.7	1,437.4	63.3%	2,270.1	1,437.7	(0.0%)
Centro y Sur ³	51.5%	1,322.8	680.8	52.6%	1,292.9	679.7	0.2%
Oeste ⁴	57.7%	1,660.9	958.3	59.2%	1,591.4	942.8	1.6%
Total	58.7%	1,928.8	1,131.9	61.5%	1,819.9	1,120.0	1.1%
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	66.3%	1,790.9	1,188.0	70.5%	1,670.2	1,176.8	0.9%
Wyndham Hotel Group	60.9%	1,343.6	818.5	62.6%	1,344.9	841.7	(2.8%)
Hilton Worldwide	53.4%	1,523.4	812.9	60.7%	1,473.4	894.3	(9.1%)
Marriott International	51.8%	3,179.4	1,647.3	49.0%	3,071.8	1,505.9	9.4%
Marcas Locales	48.9%	1,304.6	638.2	52.0%	1,306.9	679.3	(6.0%)
Total	58.7%	1,928.8	1,131.9	61.5%	1,819.9	1,120.0	1.1%

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 3T25, la **ocupación** fue de 58.7%, una reducción de 2.7 puntos porcentuales comparado con el 3T24. Esto derivado de una menor demanda en algunos destinos de negocio durante la temporada de verano y de un entorno macroeconómico retador, afectando particularmente los segmentos de servicio completo y selecto.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 1,928.8, un aumento del 6.8% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsado principalmente por una optimización del mix de la cartera de clientes, beneficiando estancias con mejor rentabilidad sobre el volumen del portafolio.

El **RevPAR** alcanzó Ps. 1,131.9, un aumento de 2.1% en comparación del 3T24. Impulsado por una mejora en la tarifa durante el trimestre, compensando la disminución de la ocupación.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	Resumen Estado de Resultados					
	3T			9M		
	2025	2024	Var%	2025	2024	Var%
Ingresos Totales	654.5	590.4	10.9%	2,017.6	1,775.4	13.6%
Gastos de Operación	466.9	413.8	12.8%	1,404.0	1,214.2	15.6%
NOI	187.7	176.6	6.3%	613.5	561.2	9.3%
<i>margen NOI</i>	<i>28.7%</i>	<i>29.9%</i>	<i>(1.2 pp)</i>	<i>30.4%</i>	<i>31.6%</i>	<i>(1.2 pp)</i>
Gastos no Operativos	51.8	31.0	67.1%	142.6	89.4	59.4%
EBITDA	135.9	145.6	(6.7%)	471.0	471.8	(0.2%)
<i>margen EBITDA</i>	<i>20.8%</i>	<i>24.7%</i>	<i>(3.9 pp)</i>	<i>23.3%</i>	<i>26.6%</i>	<i>(3.2 pp)</i>
EBITDA Ajustado	157.5	148.9	5.7%	517.8	468.4	10.5%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>24.1%</i>	<i>25.2%</i>	<i>(1.2 pp)</i>	<i>25.7%</i>	<i>26.4%</i>	<i>(0.7 pp)</i>
Otros Costos y Gastos	100.7	86.7	16.1%	232.7	266.1	(12.5%)
Utilidad de Operación	35.2	58.9	(40.2%)	238.3	205.7	15.8%
<i>margen EBIT</i>	<i>5.4%</i>	<i>10.0%</i>	<i>(4.6 pp)</i>	<i>11.8%</i>	<i>11.6%</i>	<i>0.2 pp</i>
Resultado Financiero Neto	(72.6)	(36.9)	96.9%	202.1	117.0	72.7%
Utilidad Neta Consolidada	(37.5)	22.0	(270.4%)	36.2	88.7	(59.2%)
<i>margen neto</i>	<i>(5.7%)</i>	<i>3.7%</i>	<i>(9.4 pp)</i>	<i>1.8%</i>	<i>5.0%</i>	<i>(3.2 pp)</i>
FFO	95.7	103.5	(7.5%)	362.1	318.1	13.8%
<i>margen FFO</i>	<i>14.6%</i>	<i>17.5%</i>	<i>(1.0 pp)</i>	<i>17.9%</i>	<i>17.9%</i>	<i>0.0 pp</i>
Participación No Controladora	13.6	(12.9)	(205.1%)	38.0	(27.3)	(239.3%)
Utilidad integral	(45.3)	0.1	N.A.	(3.8)	81.7	(104.6%)

*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 3T25 fueron de Ps. 654.5 millones, mostrando un incremento de 10.9% o Ps. 64.1 millones comparado con el 3T24, esto gracias al incremento de 6.8% en la tarifa que se vio en el trimestre. De manera acumulada, los **ingresos** mostraron un incremento del 13.6%.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 577.6 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 0.9% comparado con el 3T24 y representan el 88.2% de los ingresos totales.
- Ps. 62.8 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, representando 9.6% de los ingresos totales, los cuales, a partir del primer trimestre de 2025, consolidan los resultados de Tregnor (empresa que es parte relacionada).
- Ps. 11.9 millones provienen de **otros ingresos hoteleros**, representando 1.8% de los ingresos totales, también consolidando los resultados de Tregnor.
- Ps. 2.3 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 87.5% comparado con el 3T24, y representan el 0.3% 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 3T25, el **total de gastos de operación** totalizaron Ps. 466.9 millones, equivalentes al 71.3% de los ingresos, frente al 70.1% del 3T24. Los gastos aumentaron 12.8% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un incremento del 8.1% en el gasto de prediales y un 6.0% 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 nueve meses, los **gastos operativos** aumentaron 15.6% en comparación con 2024.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 3T25 fue de Ps. 187.7 millones, 6.3% por arriba del 3T24. De manera acumulada, registró un aumento de 9.3%. El **margen NOI** fue de 28.7% vs 29.9% el 3T24.

Los **gastos no operativos** aumentaron 67.1% en comparación con el 3T24, alcanzando Ps. 51.8 millones y representando el 7.9% de los ingresos totales frente al 5.3% del 3T24. De manera acumulada, los **gastos no operativos** aumentaron 59.4% en comparación con 2024.

El **EBITDA** cerró en Ps. 135.9 millones el 3T25, un decremento de 6.7% o Ps. 9.7 millones comparado con el 3T24. El **margen de EBITDA** fue de 20.8%, comparado con 24.7% en el 3T24. En los 9 meses, el **EBITDA** disminuyó 0.2%.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 157.5 millones, con un aumento del 5.7% frente al 3T24. De forma acumulada, aumentó 10.5%, alcanzando Ps. 517.8 millones. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 24.1%, 1.1 puntos porcentuales menor que el 25.2% del 3T24.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 100.7 millones, un aumento del 16.1% respecto al 3T24. Principalmente por mayores cargos de depreciación y amortización derivados de renovaciones en activos, así como por una pérdida contable por bajas de activos. De manera acumulada, hubo una reducción del 12.5% respecto al 2025.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 35.2 millones, frente a Ps. 58.9 millones en el 3T24. De manera acumulada, la **utilidad** alcanzó Ps. 238.3 millones, frente a Ps. 205.7 millones en el 2024. El **margen EBIT** fue del 5.4% en el 3T25, comparado con 10.0% del 3T24.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 72.6 millones, un aumento del 96.9% respecto a los Ps. 36.9 millones del 3T24. De manera acumulada, el gasto incrementó 72.7%, totalizando Ps. 202.1 millones frente a Ps. 117.0 millones en los primeros nueve meses de 2024. Esto incluye Ps. 282.1 millones en gastos por intereses, Ps. 92.8 millones en ingresos por intereses y Ps. 12.8 millones en pérdida cambiaria.

La **Pérdida Neta Consolidada en** el 3T25 fue de Ps. 37.5 millones, lo que representa una disminución de Ps. 59.4 millones respecto a la utilidad de Ps. 22.0 millones registrada en el 3T24. En el acumulado, la **utilidad** fue de Ps. 36.2 millones, frente a Ps. 88.7 millones en 2024. El **margen neto** del 3T25 fue negativo en 5.7%, comparado con el 3.7% positivo del 3T24.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 13.6 millones, un incremento del 205.1% a comparación con una pérdida Ps. 12.9 millones del 3T24. De manera acumulada, se registró una utilidad de Ps. 38.0 millones vs una pérdida de Ps. 27.3 millones en los primeros nueve meses del 2024.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 7.9 millones al cierre del 3T25, derivadas principalmente por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, comparado con la partida presentada en el 3T24 por Ps. 21.9 millones.

La **Perdida Integral** fue de Ps. 45.3 millones, comparado con una utilidad integral en el 3T24 de Ps. 0.1 millones. Para los primeros 9 meses del año, la perdida integral fue de Ps. 3.8 millones, comparado con una utilidad integral de Ps. 81.7 millones en 2024.

Conciliación del FFO			
	3T25	3T24	Var
FFO	95.7	103.5	(7.5%)
)(-) CapEx de mantenimiento	32.7	20.7	58.0%
FFO Ajustado	62.9	82.8	(24.0%)
(-) Participación Minoritaria	12.6	9.4	100.0%
Distribución	65.7	55.4	18.5%
FFO por CBFi	0.1308	0.1402	(6.7%)
FFO Ajustado por CBFi	0.0860	0.1122	(23.3%)

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

¹ Incluye CapEx de mantenimiento, PIPS, remodelaciones, excedente sobre distribución.

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

³ Cálculos por CBFi en base a 731,606,017 CBFis en el 3T25 y 738,288,303 CBFis en el 3T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 95.7 millones el 3T25, una disminución de 7.5% o Ps. 7.8 millones comparado con el 3T24. El **margen de FFO** fue de 14.6%, comparado con 17.5% en el 3T24. El **FFO por CBFi** disminuyó 6.7% en el 3T25 vs el 3T24.

El **FFO Ajustado** del 3T25 es de Ps. 62.9 millones equivalente al 9.6% de **margen** comparado con Ps. 82.8 millones del 3T24 cuando representó 12.1% 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 3T25 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 6.9 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	3T25		3T24	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	65.7	0.0750	55.4
Distribución en efectivo	0.0900	65.7	0.0750	55.4

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

* Cálculos por CBFi en base a 731,606,017 CBFis en el 3T25 y 738,288,303 CBFis en el 3T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de hoy, 28 de octubre de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 65.7 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 731,606,017 CBFis con derecho a distribución al cierre del 3T25, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2025.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de noviembre 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%
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	16,447,649	749,000,826	732,553,177	4.80	3,595,203,965	0.0%
Recompra Jun-Sep 2025	947,160					
CBFIs Cancelados	13,240,053					
Al cierre del 3T25	4,154,756	735,760,773	731,606,017	4.69	3,450,718,025	(2.3%)

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía tiene saldo de 4,154,756 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 septiembre de 2025</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	4,154,756	0.6%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	731,606,012	99.4%		
Total en Circulación	735,760,773	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	731,606,017			
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	-		855,763,126	
Total CBFIs	735,760,773		855,763,126	1,591,523,899

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 septiembre de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 55.4 millones contra Ps. 104.8 millones al 30 de junio de 2025. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 60.3 millones durante el 3T25 de los cuales Ps. 3.2 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Var %
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,612.8	1,713.1	(5.9%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	105.2	92.4	13.9%
Activos disponibles para su venta	-	28.7	(100.0%)
Impuesto al valor agregado por recuperar	120.6	125.8	(4.1%)
Pasivos			
Proveedores	226.1	221.0	2.3%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	74.5	89.0	(16.3%)
Intereses por pagar	57.2	142.2	(59.8%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,153.6	3,150.2	0.1%
Deuda Bancaria LP	582.7	656.7	(11.3%)

Al 30 de septiembre de 2025 se tenían Ps. 1,612.8 millones de **efectivo**; una disminución de 5.9% a comparación de diciembre del 2024. Esta variación refleja el pago de intereses del Bono FINN 18 en agosto, así como las distribuciones a tenedores realizadas durante el año y el efecto del tipo de cambio en la posición en dólares.

La **cartera de clientes y otras cuentas por cobrar** registra Ps. 105.2 millones, mostrando un incremento de 13.9% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2024, que crece por la consolidación de las cuentas por cobrar de Tregnor.

Los **activos disponibles para su venta** disminuyeron a Ps. 0.0 millones derivado de la venta del hotel de Coatzacoalcos en el mes de agosto.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 120.6 millones al cierre de 3T25, 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. 226.1 millones, con un incremento de 2.3% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2024; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 74.5 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 16.3% 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. 57.2 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, que se liquidan trimestralmente.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,153.6 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 3T25 con un saldo de Ps. 638.7 millones (Ps. 645.2 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en septiembre de 2025 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 582.7 millones; mostrando una disminución de Ps. 74.0 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 54.2 millones.

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

- (i) 83.1% (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) 5.9% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 5.5% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.11%.
- (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 4.6% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 7.88%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable. Se aplicó a partir de julio la reducción en 50 puntos base del margen de los tramos en pesos y dólares del crédito del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

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 septiembre de 2025
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.0%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.8
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	332%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.7%

Fibra Inn presenta 28.0% de **endeudamiento** al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 fue de 2.8 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	13,547.9
Capital o Patrimonio Total	9,246.0
Apalancamiento	1.5

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 3T25.

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 30 de septiembre de 2025
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	638.7
Deuda Bursátil	3,153.6
Activos Totales	13,547.9
Índice de Endeudamiento	28.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	Al 30 de septiembre de 2025
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,612.8
IVA por Recuperar	120.6
Utilidad Operativa	655.5
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	2,388.9
Amortización de Intereses	349.7
Amortizaciones de Principal	56.0
Gastos de Capital	149.4
Gastos de Desarrollo	289.0
Sub-Total Denominador	844.1
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	2.8 veces

Eventos Relevantes del 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.
- **23 de julio** – Fibra Inn anunció sus Resultados del Segundo Trimestre del 2025.
- **24 de julio** – Fibra Inn anunció que Asumirá la Operación de Dos de sus Hoteles.
- **6 de agosto** – Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Segundo Trimestre de 2025.
- **11 de agosto** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Julio.
- **14 de agosto** – Fibra Inn anunció la venta del Inmueble en Coatzacoalcos.
- **11 de septiembre** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Agosto.
- **22 de septiembre** – Fibra Inn publicó la Convocatoria a su Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 10 de octubre de 2025.
- **23 de septiembre** – Fibra Inn publicó el Contenido de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 10 de octubre de 2025.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Segundo Trimestre de 2025

- **2 de octubre** – Fibra Inn informó sobre la Ratificación del Despacho de Auditoría Externa.
- **9 de octubre** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Septiembre y Tercer Trimestre del 2025.
- **13 de octubre** – Fibra Inn anunció las Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores donde se autorizó que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. cediera todos los derechos y obligaciones que le corresponden como Fideicomitente del Fideicomiso en favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., quien se constituirá como nuevo Fideicomitente del Fideicomiso.
- **23 de octubre** – Fibra Inn anunció a Multiva como su fiduciario derivado de diversos actos corporativos.

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

ASG

Durante el trimestre, Fibra Inn participó activamente en diversos procesos de divulgación de información ASG, mediante la atención y envío de los cuestionarios de PRI, CSA, CDP, AMAFORE, AMEFIBRA, Pacto Global y GRESB. Estas iniciativas forman parte del compromiso continuo de la compañía con la transparencia, la rendición de cuentas y la mejora de sus prácticas sostenibles, así como del fortalecimiento de su posición frente a inversionistas y organismos especializados en sostenibilidad.

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

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 3T25

DETALLES DE PORTAFOLIO			
Marca	Ciudad	Estatus	Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado			
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
			428
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	Cd. Juárez	Operando	182
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
			2,862
Hoteles de Servicio Completo			
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
			2,353
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada			
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio Total al 30 de septiembre de 2025			5.760

Balance General

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

	Al 30 de septiembre de 2025	%	Al 31 de Diciembre de 2024	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,612,753	11.9%	1,713,148	12.3%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	105,179	0.8%	92,354	0.7%
Inventarios	8,247	0.1%	-	0.0%
Pagos anticipados	35,866	0.3%	18,459	0.1%
Activos disponibles para la venta	-	0.0%	28,738	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	120,595	0.9%	125,778	0.9%
Impuestos por recuperar y otros	21,010	0.2%	24,086	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<i>1,903,650</i>	<i>14.1%</i>	<i>2,002,563</i>	<i>14.4%</i>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,473,653	84.7%	11,631,641	83.7%
Activo por derecho de uso, neto	8,804	0.1%	9,713	0.1%
Otras cuentas por cobrar	16,086	0.1%	16,219	0.1%
Instrumentos financieros derivados	31,514	0.2%	73,796	0.5%
Efectivo restringido	87,041	0.6%	98,241	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	27,152	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>	<i>11,644,250</i>	<i>85.9%</i>	<i>11,896,523</i>	<i>85.6%</i>
Total del activo	13,547,900	100%	13,899,086	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	226,055	5.3%	221,033	5.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	74,467	1.7%	89,009	2.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	56,035	1.3%	51,410	1.2%
Acreedores diversos	36,015	0.8%	14,784	0.3%
Impuestos por pagar	50,298	1.2%	47,410	1.1%
Intereses por pagar	57,228	1.3%	142,192	3.2%
Pasivo por arrendamiento	4,715	0.1%	5,662	0.1%
Compensación a ejecutivos	11,867	0.3%	10,188	0.2%
Anticipos de clientes	14,816	0.3%	4,832	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<i>531,496</i>	<i>12.4%</i>	<i>586,520</i>	<i>13.2%</i>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,153,577	73.3%	3,150,217	71.0%
Deuda Bancaria	582,689	13.5%	656,679	14.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	13,082	0.3%	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	4,833	0.1%	5,187	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	1,800	0.0%	2,100	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<i>3,770,428</i>	<i>87.6%</i>	<i>3,848,457</i>	<i>86.8%</i>
Total del pasivo	4,301,924	100%	4,434,977	100%
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,776,796	73.3%	6,996,913	73.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	4,174	0.0%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	163,668	1.8%	183,808	1.9%
Superávit por revaluación de propiedades	4,380,166	47.4%	4,380,166	46.3%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	14,337	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	(3,533,488)	(38.2%)	(3,552,620)	(37.5%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<i>7,804,099</i>	<i>84.4%</i>	<i>8,041,073</i>	<i>85.0%</i>
Participación no controladora	1,441,877	15.6%	1,423,036	15.0%
Total Patrimonio de los fideicomitentes	9,245,976	100%	9,464,109	100%
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,547,900	100%	13,899,086	100%

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 septiembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de septiembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	3T25	%	3T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	577,553	88.2%	572,308	96.9%	5,245	0.9%	1,782,110	88.3%	1,722,688	97.0%	59,422	3.4%
Alimentos y bebidas	62,788	9.6%	-	0.0%	62,788	100.0%	186,491	9.2%	-	0.0%	186,491	100.0%
Otros ingresos hoteleros	11,914	1.8%	-	0.0%	11,914	100.0%	40,492	2.0%	-	0.0%	40,492	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	2,268	0.3%	18,097	3.1%	(15,829)	(87.5%)	8,461	0.4%	52,747	3.0%	(44,286)	(84.0%)
Total de ingresos	654,523	100.0%	590,405	100.0%	64,118	10.9%	2,017,554	100.0%	1,775,435	100.0%	242,119	13.6%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	162,897	24.9%	168,616	28.6%	(5,719)	(3.4%)	486,211	24.1%	491,694	27.7%	(5,483)	(1.1%)
Alimentos y bebidas	46,950	7.2%	-	0.0%	46,950	100.0%	137,589	6.8%	-	0.0%	137,589	100.0%
Otros costos operativos	6,140	0.9%	-	0.0%	6,140	100.0%	19,482	1.0%	-	0.0%	19,482	100.0%
Administración	107,184	16.4%	103,782	17.6%	3,402	3.3%	339,053	16.8%	310,474	17.5%	28,579	9.2%
Publicidad y promoción	23,735	3.6%	22,690	3.8%	1,045	4.6%	67,637	3.4%	67,622	3.8%	15	0.0%
Energéticos	39,271	6.0%	40,046	6.8%	(775)	(1.9%)	110,191	5.5%	110,378	6.2%	(187)	(0.2%)
Mantenimiento preventivo	28,606	4.4%	26,989	4.6%	1,617	6.0%	85,519	4.2%	77,083	4.3%	8,436	10.9%
Deterioro de activos financieros	391	0.1%	1,532	0.3%	(1,141)	(74.5%)	(1,375)	(0.1%)	4,169	0.2%	(5,544)	(133.0%)
Regalias	43,692	6.7%	42,343	7.2%	1,349	3.2%	134,603	6.7%	130,483	7.3%	4,120	3.2%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	458,866	70.1%	405,998	68.8%	52,868	13.0%	1,378,910	68.3%	1,191,903	67.1%	187,007	15.7%
Utilidad bruta	195,657	29.9%	184,407	31.2%	11,250	6.1%	638,644	31.7%	583,532	32.9%	55,112	9.4%
Otros costos y gastos:												
Prediales	5,063	0.8%	4,684	0.8%	379	8.1%	15,755	0.8%	13,287	0.7%	2,468	18.6%
Seguros	2,925	0.4%	3,120	0.5%	(195)	(6.3%)	9,344	0.5%	9,058	0.5%	286	3.2%
Gastos corporativos de administración	40,480	6.2%	26,227	4.4%	14,253	54.3%	106,808	5.3%	86,014	4.8%	20,794	24.2%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,719	0.3%	1,779	0.3%	(60)	(3.4%)	5,184	0.3%	7,773	0.4%	(2,589)	(33.3%)
Depreciación y amortización	92,808	14.2%	86,781	14.7%	6,027	6.9%	296,538	14.7%	266,777	15.0%	29,761	11.2%
Utilidad contable por bajas de activos	5,435	0.8%	(55)	(0.0%)	5,490	N.A.	(67,979)	(3.4%)	(705)	(0.0%)	(67,274)	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,152	0.5%	2,095	0.4%	1,057	50.5%	5,119	0.3%	6,241	0.4%	(1,122)	(18.0%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	2,449	0.4%	-	0.0%	2,449	100.0%	4,174	0.2%	-	0.0%	4,174	100.0%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	18,465	2.8%	1,257	0.2%	17,208	N.A.	41,645	2.1%	2,087	0.1%	39,558	N.A.
Otros ingresos, neto	(12,015)	(1.8%)	(350)	(0.1%)	(11,665)	N.A.	(16,206)	(0.8%)	(12,698)	(0.7%)	(3,508)	27.6%
Total de otros costos y gastos	160,481	24.5%	125,538	21.3%	34,943	27.8%	400,382	19.8%	377,834	21.3%	22,548	6.0%
Utilidad de operación	35,176	5.4%	58,869	10.0%	(23,693)	(40.2%)	238,262	11.8%	205,698	11.6%	32,564	15.8%
Gastos por intereses	97,518	14.9%	94,219	16.0%	3,299	3.5%	282,097	14.0%	285,706	16.1%	(3,609)	(1.3%)
Intereses ganados	(28,836)	(4.4%)	(39,207)	(6.6%)	10,371	(26.5%)	(92,782)	(4.6%)	(123,749)	(7.0%)	30,967	(25.0%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	3,944	0.6%	(18,126)	(3.1%)	22,070	(121.8%)	12,750	0.6%	(44,938)	(2.5%)	57,688	(128.4%)
Total de gastos financieros, neto	72,626	11.1%	36,886	6.2%	35,740	96.9%	202,065	10.0%	117,019	6.6%	85,046	72.7%
Utilidad neta consolidada	(37,450)	(5.7%)	21,983	3.7%	(59,433)	(270.4%)	36,197	1.8%	88,679	5.0%	(52,482)	(59.2%)
Participación no controladora	13,610	2.1%	(12,948)	(2.2%)	26,558	(205.1%)	37,955	1.9%	(27,255)	(1.5%)	65,210	(239.3%)
Participación controladora	(51,060)	(7.8%)	34,931	5.9%	(85,991)	(246.2%)	(1,758)	(0.1%)	115,934	6.5%	(117,692)	(101.5%)
Partidas de resultado integral:												
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	(7,864)	(1.2%)	(21,884)	(3.7%)	14,020	(64.1%)	(39,934)	(2.0%)	(7,014)	(0.4%)	(32,920)	N.A.
Utilidad integral	(45,314)	(6.9%)	99	0.0%	(45,413)	N.A.	(3,793)	(0.2%)	81,665	4.6%	(85,458)	(104.6%)
Participación no controladora de resultado integral	9,678	1.5%	(10,942)	(1.9%)	20,620	(188.4%)	17,988	0.9%	(3,507)	(0.2%)	21,495	N.A.
Participación controladora de resultado integral	(54,992)	(8.4%)	11,041	1.9%	(66,033)	N.A.	(21,781)	(1.1%)	85,172	4.8%	(106,953)	(125.6%)

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 septiembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de septiembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	3T25	%	3T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	577,553	88.2%	572,308	96.9%	5,245	0.9%	1,782,110	88.3%	1,722,688	97.0%	59,422	3.4%
Alimentos y Bebidas	62,788	9.6%	-	0.0%	62,788	100.0%	186,491	9.2%	-	0.0%	186,491	100.0%
Otros ingresos hoteleros	11,914	1.8%	-	0.0%	11,914	100.0%	40,492	2.0%	-	0.0%	40,492	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	2,268		18,097	3.1%	(15,829)	(87.5%)	8,461	0.4%	52,747	3.0%	(44,286)	(84.0%)
Total de ingresos	654,523	100.0%	590,405	100.0%	64,118	10.9%	2,017,554	100.0%	1,775,435	100.0%	242,119	13.6%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	162,897	24.9%	168,616	28.6%	(5,719)	(3.4%)	486,211	24.1%	491,694	27.7%	(5,483)	(1.1%)
Alimentos y Bebidas	46,950	7.2%	-	0.0%	46,950	100.0%	137,589	6.8%	-	0.0%	137,589	100.0%
Otros costos operativos	6,140	0.9%	-	0.0%	6,140	100.0%	19,482	1.0%	-	0.0%	19,482	100.0%
Administración	107,575	16.4%	105,314	17.8%	2,261	2.1%	337,678	16.7%	314,643	17.7%	23,035	7.3%
Publicidad y promoción	23,735	3.6%	22,690	3.8%	1,045	4.6%	67,637	3.4%	67,622	3.8%	15	0.0%
Energéticos	39,271	6.0%	40,046	6.8%	(775)	(1.9%)	110,191	5.5%	110,378	6.2%	(187)	(0.2%)
Mantenimiento preventivo	28,606	4.4%	26,989	4.6%	1,617	6.0%	85,519	4.2%	77,083	4.3%	8,436	10.9%
Regalías	43,692	6.7%	42,343	7.2%	1,349	3.2%	134,603	6.7%	130,483	7.3%	4,120	3.2%
Prediales	5,063	0.8%	4,684	0.8%	379	8.1%	15,755	0.8%	13,287	0.7%	2,468	18.6%
Seguros	2,925	0.4%	3,120	0.5%	(195)	(6.3%)	9,344	0.5%	9,058	0.5%	286	3.2%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	466,854	71.3%	413,802	70.1%	53,052	12.8%	1,404,009	69.6%	1,214,248	68.4%	189,761	15.6%
NOI	187,669	28.7%	176,603	29.9%	11,066	6.3%	613,545	30.4%	561,187	31.6%	52,358	9.3%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	40,480	6.2%	26,227	4.4%	14,253	54.3%	106,808	5.3%	86,014	4.8%	20,794	24.2%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,719	0.3%	1,779	0.3%	(60)	(3.4%)	5,184	0.3%	7,773	0.4%	(2,589)	(33.3%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	18,465	2.8%	1,257	0.2%	17,208	N.A.	41,645	2.1%	2,087	0.1%	39,558	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,152	0.5%	2,095	0.4%	1,057	50.5%	5,119	0.3%	6,241	0.4%	(1,122)	(18.0%)
Otros ingresos, neto	(12,015)	(1.8%)	(350)	(0.1%)	(11,665)	N.A.	(16,206)	(0.8%)	(12,698)	(0.7%)	(3,508)	27.6%
	51,801	7.9%	31,008	5.3%	20,793	67.1%	142,550	7.1%	89,417	5.0%	53,133	59.4%
EBITDA	135,868	20.8%	145,595	24.7%	(9,727)	(6.7%)	470,995	23.3%	471,770	26.6%	(775)	(0.2%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables												
	21,617	3.3%	3,352	0.6%	18,265	N.A.	46,764	2.3%	8,328	0.5%	38,436	N.A.
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA												
	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(11,733)	(0.7%)	11,733	(100.0%)
EBITDA Ajustado	157,485	24.1%	148,947	25.2%	8,538	5.7%	517,759	25.7%	468,365	26.4%	49,394	10.5%
Depreciación y amortización												
Utilidad contable por bajas de activos	92,808	14.2%	86,781	14.7%	6,027	6.9%	296,538	14.7%	266,777	15.0%	29,761	11.2%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,435	0.8%	(55)	(0.0%)	5,490	N.A.	(67,979)	(3.4%)	(705)	(0.0%)	(67,274)	N.A.
	2,449	0.4%	-	0.0%	2,449	100.0%	4,174	0.2%	-	0.0%	4,174	100.0%
Total de otros costos y gastos	100,692	15.4%	86,726	14.7%	13,966	16.1%	232,733	11.5%	266,072	15.0%	(33,339)	(12.5%)
Utilidad de operación	35,176	5.4%	58,869	10.0%	(23,693)	(40.2%)	238,262	11.8%	205,698	11.6%	32,564	15.8%
Gastos por intereses	97,518	14.9%	94,219	16.0%	3,299	3.5%	282,097	14.0%	285,706	16.1%	(3,609)	(1.3%)
Ingresos por intereses	(28,836)	(4.4%)	(39,207)	(6.6%)	10,371	(26.5%)	(92,782)	(4.6%)	(123,749)	(7.0%)	30,967	(25.0%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	3,944	0.6%	(18,126)	(3.1%)	22,070	(121.8%)	12,750	0.6%	(44,938)	(2.5%)	57,688	(128.4%)
Total de gastos financieros, neto	72,626	11.1%	36,886	6.2%	35,740	96.9%	202,065	10.0%	117,019	6.6%	85,046	72.7%
Utilidad neta consolidada	(37,450)	(5.7%)	21,983	3.7%	(59,433)	(270.4%)	36,197	1.8%	88,679	5.0%	(52,482)	(59.2%)
Participación No controladora	13,610	2.1%	(12,948)	(2.2%)	26,558	(205.1%)	37,955	1.9%	(27,255)	(1.5%)	65,210	(239.3%)
Participación Controladora	(51,060)	(7.8%)	34,931	5.9%	(85,991)	(246.2%)	(1,758)	(0.1%)	115,934	6.5%	(117,692)	(101.5%)
Partidas de resultado integral:												
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	(7,864)	(1.2%)	(21,884)	(3.7%)	14,020	(64.1%)	(39,934)	(2.0%)	(7,014)	(0.4%)	(32,920)	N.A.
Utilidad integral	(45,314)	(6.9%)	99	0.0%	(45,413)	N.A.	(3,793)	(0.2%)	81,665	4.6%	(85,458)	(104.6%)
Participación no controladora de resultado integral	9,678	1.5%	(10,942)	(1.9%)	20,620	(188.4%)	17,988	0.9%	(3,507)	(0.2%)	21,495	N.A.
Participación controladora de resultado integral	(54,992)	(8.4%)	11,041	1.9%	(66,033)	N.A.	(21,781)	(1.1%)	85,172	4.8%	(106,953)	(125.6%)
FFO	95,660	14.6%	103,479	17.5%	(7,819)	(7.6%)	362,083	17.9%	318,057	17.9%	44,026	13.8%

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 septiembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 30 de septiembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	3T25	%	3T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	577,553	88.2%	572,308	88.4%	5,245	0.9%	1,782,110	88.3%	1,722,688	88.0%	59,422	3.4%
Alimentos y Bebidas	62,788	9.6%	57,549	8.9%	5,239	9.1%	186,491	9.2%	182,402	9.3%	4,089	2.2%
Otros ingresos hoteleros	11,914	1.8%	14,566	2.3%	(2,652)	(18.2%)	40,492	2.0%	41,763	2.1%	(1,271)	(3.0%)
Arrendamiento de inmuebles	2,268	0.3%	2,940	0.5%	(672)	(22.9%)	8,461	0.4%	10,381	0.5%	(1,920)	(18.5%)
Total de ingresos	654,523	100.0%	647,363	100%	7,160	1.1%	2,017,554	100.0%	1,957,234	100%	60,320	3.1%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	162,897	24.9%	163,853	25.3%	(956)	(0.6%)	486,211	24.1%	475,638	24.3%	10,573	2.2%
Alimentos y Bebidas	46,950	7.2%	41,450	6.4%	5,500	13.3%	137,589	6.8%	126,019	6.4%	11,570	9.2%
Otros costos operativos	6,140	0.9%	7,043	1.1%	(903)	(12.8%)	19,482	1.0%	21,960	1.1%	(2,478)	(11.3%)
Administración	107,575	16.4%	115,088	17.8%	(7,513)	(6.5%)	337,678	16.7%	344,577	17.6%	(6,899)	(2.0%)
Publicidad y promoción	23,735	3.6%	22,651	3.5%	1,084	4.8%	67,637	3.4%	67,407	3.4%	230	0.3%
Energéticos	39,271	6.0%	40,046	6.2%	(775)	(1.9%)	110,191	5.5%	110,378	5.6%	(187)	(0.2%)
Mantenimiento preventivo	28,606	4.4%	26,982	4.2%	1,624	6.0%	85,519	4.2%	76,973	3.9%	8,546	11.1%
Regalías	43,692	6.7%	42,343	6.5%	1,349	3.2%	134,603	6.7%	130,484	6.7%	4,119	3.2%
Prediales	5,063	0.8%	4,684	0.7%	379	8.1%	15,755	0.8%	13,286	0.7%	2,469	18.6%
Seguros	2,925	0.4%	3,120	0.5%	(195)	(6.3%)	9,344	0.5%	9,058	0.5%	286	3.2%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	466,854	71.3%	467,260	72.2%	(406)	(0.1%)	1,404,009	69.6%	1,375,780	70.3%	28,229	2.1%
NOI	187,669	28.7%	180,103	27.8%	7,566	4.2%	613,545	30.4%	581,454	29.7%	32,091	5.5%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	40,480	6.2%	26,227	4.1%	14,253	54.3%	106,808	5.3%	86,014	4.4%	20,794	24.2%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,719	0.3%	1,779	0.3%	(60)	(3.4%)	5,184	0.3%	7,773	0.4%	(2,589)	(33.3%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	18,465	2.8%	1,257	0.2%	17,208	N.A.	41,645	2.1%	2,087	0.1%	39,558	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,152	0.5%	2,095	0.3%	1,057	50.5%	5,119	0.3%	6,241	0.3%	(1,122)	(18.0%)
Otros ingresos, neto	(12,015)	(1.8%)	(350)	(0.1%)	(11,665)	N.A.	(16,206)	(0.8%)	(12,698)	(0.6%)	(3,508)	27.6%
EBITDA	135,868	20.8%	149,095	23.0%	(13,227)	(8.9%)	470,995	23.3%	492,037	25.1%	(21,042)	(4.3%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables												
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(11,733)	(0.6%)	11,733	(100.0%)
EBITDA Ajustado	157,485	24.1%	152,447	23.5%	5,038	3.3%	517,759	25.7%	488,632	25.0%	29,127	6.0%
Depreciación y amortización	92,808	14.2%	86,781	13.4%	6,027	6.9%	296,538	14.7%	266,777	13.6%	29,761	11.2%
Utilidad contable por bajas de activos	5,435	0.8%	(55)	(0.0%)	5,490	N.A.	(67,979)	(3.4%)	(705)	(0.0%)	(67,274)	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	2,449	0.4%	-	0.0%	2,449	100.0%	4,174	0.2%	-	0.0%	4,174	100.0%
Total de otros costos y gastos	100,692	15.4%	86,726	13.4%	13,966	16.1%	232,733	11.5%	266,072	13.6%	(33,339)	(12.5%)
Utilidad de operación	35,176	5.4%	62,369	9.6%	(27,193)	(43.6%)	238,262	11.8%	225,965	11.5%	12,297	5.4%
Gastos por intereses	97,518	14.9%	94,219	14.6%	3,299	3.5%	282,097	14.0%	285,706	14.6%	(3,609)	(1.3%)
Ingresos por intereses	(28,836)	(4.4%)	(39,207)	(6.1%)	10,371	(26.5%)	(92,782)	(4.6%)	(123,749)	(6.3%)	30,967	(25.0%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	3,944	0.6%	(18,126)	(2.8%)	22,070	(121.8%)	12,750	0.6%	(44,938)	(2.3%)	57,688	(128.4%)
Total de gastos financieros, neto	72,626	11.1%	36,886	5.7%	35,740	96.9%	202,065	10.0%	117,019	6.0%	85,046	72.7%
Utilidad neta consolidada	(37,450)	(5.7%)	25,483	3.9%	(62,933)	(247.0%)	36,197	1.8%	108,946	5.6%	(72,749)	(66.8%)
Participación No controladora	13,610	2.1%	(12,948)	(2.0%)	26,558	(205.1%)	37,955	1.9%	(27,255)	(1.4%)	65,210	(239.3%)
Participación Controladora	(51,060)	(7.8%)	38,431	5.9%	(89,491)	(232.9%)	(1,758)	(0.1%)	136,201	7.0%	(137,959)	(101.3%)
Partidas de resultado integral:												
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	(7,864)	(1.2%)	(21,884)	(3.4%)	14,020	(64.1%)	(39,934)	(2.0%)	(7,014)	(0.4%)	(32,920)	N.A.
Utilidad integral	(45,314)	(6.9%)	3,599	0.6%	(48,913)	N.A.	(3,793)	(0.2%)	101,932	5.2%	(105,725)	(103.7%)
Participación no controladora de resultado integral	9,678	1.5%	(10,942)	(1.7%)	20,620	(188.4%)	17,988	0.9%	(3,507)	(0.2%)	21,495	N.A.
Participación controladora de resultado integral	(54,992)	(8.4%)	14,541	2.2%	(69,533)	N.A.	(21,781)	(1.1%)	105,439	5.4%	(127,220)	(120.7%)
FFO	95,660	14.6%	105,171	16.2%	(9,511)	(9.0%)	362,083	17.9%	335,215	17.1%	26,868	8.0%

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 septiembre de 2025 y 30 de septiembre 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	
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 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
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,996,913	-	183,808	4,380,166	34,304	(1,498)	(3,552,620)	8,041,073	1,423,036	9,464,109
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,996,913	-	183,808	4,380,166	34,304	(1,498)	(3,552,620)	8,041,073	1,423,036	9,464,109
Reembolso a tenedores de CBFi's	(198,394)	-	-	-	-	-	(198,394)	-	-	(198,394)
Cancelación de CBFi's	(883)	-	883	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de nuevos socios	50	-	-	-	-	-	50	853	-	903
Cancelacion 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	-	4,174	-	-	-	-	4,174	-	-	4,174
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(20,890)	-	(20,890)	-	-	20,890	(20,890)	-	-	(20,890)
Otros movimientos del patrimonio	-	-	(133)	-	-	-	(133)	-	-	(133)
Resultado integral	-	-	-	-	(19,967)	(56)	(1,758)	(21,781)	17,988	(3,793)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	6,776,796	4,174	163,668	4,380,166	14,337	(1,554)	(3,533,488)	7,804,099	1,441,877	9,245,976

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 Septiembre de 2025 y 2024		
(Miles de pesos)		
	2025	2024

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad antes de impuestos a la utilidad	36,197	88,679
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	296,538	266,777
Utilidad contable por bajas de activos	(67,979)	(705)
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,375)	3,663
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	4,327	4,268
Intereses de deuda	277,770	281,438
Intereses ganados	(92,782)	(123,749)
Fluctuación cambiaria no realizada	13,105	(43,163)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	4,174	-
	469,975	477,208
Cientes y otras cuentas por cobrar		
Inventarios	(8,241)	(35,137)
Partes relacionadas, neto	(8,247)	-
Pagos anticipados	(17,407)	(15,411)
Impuestos por recuperar	3,243	4,928
Proveedores y otras cuentas por pagar	48,085	25,277
Impuestos por pagar	2,888	(2,986)
Beneficios a empleados	1,915	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	492,211	453,879

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(168,056)	(134,864)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	126,780	1,152
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(5,739)	(475)
Intereses cobrados	92,782	122,718
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor	40,000	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	85,767	(11,469)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Pagos de deuda bancaria	(37,977)	(89,703)
Prepago de deuda bursátil	-	(34,869)
Efectivo restringido	11,200	(2,810)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	16,294	23,285
Intereses pagados	(378,121)	(388,817)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	(20,000)	(26,013)
Pago de pasivos por arrendamiento	(5,230)	(4,526)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(198,394)	(98,613)
Aportaciones de socios	853	1,031
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	(11,343)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(20,890)	(146,836)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(632,265)	(779,214)
Aumento (disminución) de efectivo del periodo	(54,287)	(336,804)
Efectivo al inicio del periodo	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(46,108)	87,067
Efectivo al final del periodo	1,612,753	1,672,856

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.

