

The logo for FIBRAIN, with 'FIBRA' in white and 'INN' in a bright green color, followed by a registered trademark symbol.

FIBRAIN®

REPORTE DE
RESULTADOS
1T26

RELACIÓN CON
INVERSIONISTAS

Sergio Martínez

ir@fibrainn.mx

ÍNDICE

Información Relevante del 1T26.....	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 Primer Trimestre de 2026	20
Eventos Relevantes Subsecuentes al Primer Trimestre de 2026	21
ASG	21
Cobertura de Analistas	22
Sobre la Empresa	23
Declaraciones sobre Eventos Futuros.....	23
Anexos	24
Portafolio de Hoteles al 1T26.....	24
Balance General	25
Estado de Resultados IFRS	26
Estado de Resultados NOI	27
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes.....	28
Estado de Flujos de Efectivo.....	29
Glosario.....	30

Monterrey, México, 24 de abril de 2026 – Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, en su 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 Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2026 (1T26). 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 1T26:

- 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 53.6%, comparada con 58.3% en el 1T25, la **Tarifa** fue Ps. 1,969.7, 1.0% por debajo del 1T25, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,056.2, 8.9% por debajo del 1T25.
- Los **Ingresos Totales** disminuyeron 8.7% comparado con el 1T25, para alcanzar Ps. 607.5 millones.
- El **NOI**¹ fue Ps. 163.8 millones, 21.0% menos que en el 1T25; su **margen** fue de 27.0% comparado con 31.1% del 1T25.
- El **EBITDA Ajustado**² registró Ps. 132.6 millones, 24.9% menos que en el 1T25, con un **margen** de 21.8%, comparado con 26.5% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**³ fue Ps. 69.6 millones, 47.2% menor al 1T25, con un **margen** de 11.5%, 8.3 puntos porcentuales por debajo del 1T25.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 65.3 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBF, entre 725,407,921 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.0% del total), y 4.7% para los financiamientos denominados en dólares (7.0% del total).

¹NOI 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.

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

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

Cifras Relevantes del Trimestre					
Resultados Financieros	1T26		1T25		Var
<i>(Cifras en millones de pesos)</i>					
Ingresos por Hospedaje	527.2	86.8%	589.6	88.6%	(10.6%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas	60.5	10.0%	59.5	8.9%	1.7%
Otros ingresos hoteleros	17.3	2.8%	13.5	2.0%	28.1%
Ingresos por Arrendamiento	2.4	0.4%	3.1	0.5%	(22.6%)
Total de Ingresos de la Fibra	607.5	100.0%	665.7	100.0%	(8.7%)
NOI	163.8	27.0%	207.3	31.1%	(21.0%)
EBITDA Ajustado	132.6	21.8%	176.6	26.5%	(24.9%)
FFO	69.6	11.5%	132.0	19.8%	(47.2%)
AFFO	39.3	6.5%	98.7	14.8%	(60.2%)
Capital y Distribución	1T26		1T25		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0900		0.0900		(0.0%)
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.3600		0.3600		33.3%
Distribución Total (Ps. millones)	65.3		66.2		(1.4%)
Precio por CBFi (Marzo 31, 2026)	5.2		4.8		7.3%
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	10.4		13.2		(21.6%)
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	725.4		735.8		(1.4%)
Float	98.6%		98.2%		0.4%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,789.2		3,595.2		5.4%
Activos totales (Ps. millones)	13,171.9		13,484.6		(2.3%)
Deuda	1T26		1T25		Var
	Ps. 3.2 Bn		Ps. 3.2 Bn		
BMV: FINN 18	@fija 9.93%		@fija 9.93%		-
	02-Feb-28		02-Feb-28		
Costo Neto Deuda Prom. Ponderado	9.2%		9.5%		-
LTV	28.6%		28.0%		0.6 pp
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	1T26		1T25		Var
Hoteles en Operación	32		33		(1)
Número de Habitaciones	5,546		6,048		(502)
Hoteles Cerrados	1		2		(1)
Ocupación (VT)	53.6%		58.3%		(4.7 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,969.7		1,989.1		(1.0%)
RevPAR (VT) Ps.	1,056.2		1,158.7		(8.9%)
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	33		36		(3)
Presencia en estados	11		11		-
Fábrica de Hoteles	1T26		1T25		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

Mensaje del CEO

“Durante el primer trimestre de 2026 enfrentamos un entorno internacional retador, que impactó la dinámica del sector y se reflejó en los principales indicadores operativos del portafolio. Ante este contexto, mantuvimos el enfoque en las variables bajo nuestro control, priorizando la disciplina operativa y la contención de costos en todo el portafolio.

Continuamos con la internalización de la operación de nuestros hoteles, proceso que avanza de manera sostenida y que representa la transformación más relevante en la historia reciente de Fibra Inn. Este modelo nos ha permitido identificar y capturar eficiencias en costos, procesos y desempeño operativo por propiedad, consolidando una estructura más eficiente y con mayor capacidad de respuesta ante las condiciones del mercado.

Asimismo, avanzamos en iniciativas enfocadas en incrementar la rentabilidad del portafolio mediante la optimización de la estructura operativa y el refuerzo de la disciplina financiera. Estamos convencidos de que este proceso fortalecerá gradualmente los resultados y continuará generando valor sostenible para nuestros inversionistas.”

Jaime Cohen Bistre

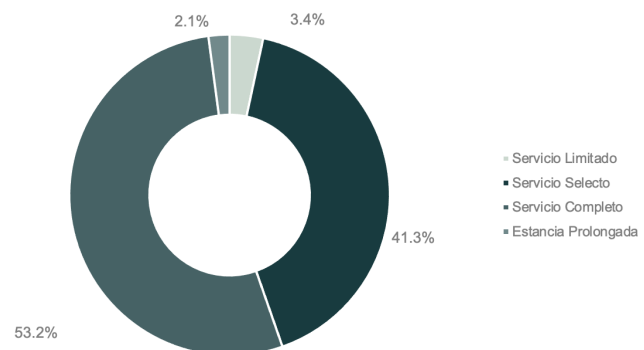
Director General

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	1T26		1T25	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	20.5	3.4%	22.1	3.3%
Servicio Selecto	250.7	41.3%	280.1	42.1%
Servicio Completo	323.4	53.2%	351.3	52.8%
Estancia Prolongada	12.9	2.1%	12.2	1.8%
Total	607.5	100.0%	665.7	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 1T26 se compone de 32 propiedades en operación: 3 de servicio limitado, 16 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	1T26	1T25	%
Número de Hoteles	32.0	33.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	527.2	589.6	(10.6%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	60.5	59.5	1.7%
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	17.3	13.5	28.1%
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.4	3.1	(22.6%)
Ocupación	53.6%	58.3%	(4.7 pp)
Tarifa (Ps.)	1,969.7	1,989.1	(1.0%)
RevPAR (Ps.)	1,056.2	1,158.7	(8.9%)

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	1T26	1T25	%
Número de Hoteles	32.0	32.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	527.2	585.0	(9.9%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	60.5	59.5	1.7%
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	17.3	13.5	28.1%
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.4	3.1	(22.6%)
Ocupación	53.6%	58.7%	(5.1 pp)
Tarifa (Ps.)	1,969.7	2,003.7	(1.7%)
RevPAR (Ps.)	1,056.2	1,176.4	(10.2%)

Al 31 de marzo de 2026, 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			
	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Por Segmento				
Servicio Limitado	3	242	4.4%	4.1%
Servicio Selecto	16	2,862	51.6%	45.0%
Servicio Completo	12	2,325	41.9%	48.3%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	2.6%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Región				
Norte	8	1,187	21.4%	25.1%
Noreste	13	2,377	42.9%	65.3%
Centro y Sur	8	1,499	27.0%	4.9%
Oeste	3	483	8.7%	4.6%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Operador				
Fibra Inn	30	5,122	92.4%	68.2%
Ambridge LATAM	2	424	7.6%	31.8%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%

Durante el 1T26, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 51.6% del total de cuartos y representa el 45.0% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.9% de los cuartos y el 65.3% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas Trimestral							
	1T26			1T25			
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	%RevPAR
Por Segmento							
Servicio Limitado	70.9%	1,310.8	929.8	62.2%	1,515.3	942.8	(1.4%)
Servicio Selecto	54.6%	1,675.4	914.1	60.7%	1,724.6	1,047.2	(12.7%)
Servicio Completo	49.7%	2,489.2	1,237.5	54.5%	2,567.9	1,399.4	(11.6%)
Estancia Prolongada	72.4%	1,641.9	1,188.8	73.0%	1,582.2	1,154.8	2.9%
Total	53.6%	1,969.7	1,056.2	58.7%	2,003.7	1,176.4	(10.2%)
Por Región							
Norte ¹	66.5%	1,716.7	1,142.5	62.9%	1,709.0	1,074.5	6.3%
Noreste ²	52.5%	2,542.7	1,334.5	62.0%	2,565.2	1,590.3	(16.1%)
Centro y Sur ³	46.3%	1,334.4	618.3	50.6%	1,327.6	672.0	(8.0%)
Oeste ⁴	50.0%	1,664.6	833.1	57.6%	1,690.4	973.1	(14.4%)
Total	53.6%	1,969.7	1,056.2	58.7%	2,003.7	1,176.4	(10.2%)
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	61.0%	1,827.1	1,114.8	68.9%	1,800.0	1,239.3	(10.1%)
Wyndham Hotel Group	66.3%	1,297.8	860.0	67.4%	1,414.3	952.8	(9.7%)
Hilton Worldwide	46.5%	1,535.7	714.4	49.3%	1,568.2	772.7	(7.5%)
Marriott International	47.2%	3,073.0	1,451.8	51.9%	3,418.6	1,774.2	(18.2%)
Marcas Locales	38.5%	1,274.2	489.9	34.5%	1,293.3	446.5	9.7%
Total	53.6%	1,969.7	1,056.2	58.7%	2,003.7	1,176.4	(10.2%)

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 1T26, la **ocupación** fue de 53.6%, una reducción de 4.7 puntos porcentuales comparado con el 1T25. Derivado de una debilidad de la demanda en algunos destinos, principalmente en la zona noroeste y oeste, afectando particularmente los segmentos de servicio completo y selecto.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 1,969.7, una disminución del 1.0% comparado con el mismo periodo del año anterior, derivado de una mezcla desfavorable de la cartera de clientes, con una mayor demanda de estancias con menor rentabilidad.

El **RevPAR** alcanzó Ps. 1,056.2, una disminución de 8.9% en comparación del 1T25. Esto, como resultado de una menor demanda, sumado a un ligero descenso en la tarifa.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

Análisis Estado de Resultados			
	2026	2025	Var%
Ingresos Totales	607.5	665.7	(8.7%)
Gastos de Operación	443.6	458.4	(3.2%)
NOI	163.8	207.3	(21.0%)
<i>margen NOI</i>	<i>27.0%</i>	<i>31.1%</i>	<i>(4.1 pp)</i>
Gastos no Operativos	71.0	46.1	54.0%
EBITDA	92.8	161.2	(42.4%)
<i>margen EBITDA</i>	<i>15.3%</i>	<i>24.2%</i>	<i>(8.9 pp)</i>
EBITDA Ajustado	132.6	176.7	(24.9%)
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>21.8%</i>	<i>26.5%</i>	<i>(4.7 pp)</i>
Otros Costos y Gastos	100.0	111.5	(10.3%)
(Pérdida) Utilidad de Operación	(7.4)	49.5	(114.8%)
<i>margen EBIT</i>	<i>(1.2%)</i>	<i>7.4%</i>	<i>(8.6 pp)</i>
Resultado Financiero Neto	(62.1)	(61.0)	1.8%
Pérdida Neta Consolidada	(69.3)	(11.3)	N.A.
<i>margen neto</i>	<i>(11.4%)</i>	<i>(1.7%)</i>	<i>(9.7 pp)</i>
FFO	69.6	132.0	(47.2%)
<i>margen FFO</i>	<i>11.5%</i>	<i>19.8%</i>	<i>(8.3 pp)</i>
Participación No Controladora	2.0	6.2	(68.0%)
(Pérdida) Utilidad integral	(66.7)	(33.6)	98.4%

Los **ingresos totales** en el 1T26 fueron de Ps. 607.5 millones, mostrando una disminución de 8.7%, o Ps. 58.2 millones comparado con el 1T25, debido a la disminución de 20.8% en los ingresos por arrendamiento de inmuebles.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 527.2 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un decremento del 10.6% comparado con el 1T25 y representan el 86.8% de los ingresos totales.
- Ps. 60.5 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, representando 10.0% de los ingresos totales, los cuales, a partir del primer trimestre de 2025, consolidan los resultados de Tregnor (empresa que es parte relacionada).
- Ps. 17.3 millones provienen de **otros ingresos hoteleros**, representando 2.9% de los ingresos totales, también consolidando los resultados de Tregnor.
- Ps. 2.4 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 20.8% comparado con el 1T25, y representan el 0.4% de los ingresos totales. En este rubro se eliminan las rentas cobradas 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 1T26, el **total de gastos de operación** fue de Ps. 443.6 millones, equivalentes al 73.0% de los ingresos, frente al 68.9% del 1T25. Los gastos disminuyeron 3.2% este trimestre, impulsados principalmente por una disminución del 12.4% en el gasto de administración.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 1T26 fue de Ps. 163.8 millones, 21.0% por debajo del 1T25. El **margen NOI** fue de 27.0% vs 31.1% el 1T25.

Los **gastos no operativos** fueron Ps. 71.0 millones en el 1T26 en comparación con Ps. 46.1 millones del 1T25, representando el 11.7% de los ingresos totales frente al 7.0% del 1T25. Los **gastos corporativos de administración** se vieron afectados por un monto de Ps. 29.5 millones, derivado principalmente de una **reestructura organizacional**. Dicho efecto es de carácter no recurrente.

El **EBITDA** cerró en Ps. 92.8 millones el 1T26, un decremento de Ps. 68.4 millones comparado con el 1T25. El **margen de EBITDA** fue de 15.3%, comparado con el 24.2% en el 1T25.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 132.6 millones, con una disminución del 24.9% frente al 1T25. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 21.8%, 4.7 puntos porcentuales menor que el 26.5% del 1T25. El EBITDA Ajustado incluye en este trimestre el **efecto no recurrente asociado a la reestructura organizacional** mencionado anteriormente.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 100.0 millones, una disminución del 10.3% respecto al 1T25.

La **Pérdida de Operación (EBIT)** fue de Ps. 7.2 millones, frente a una utilidad de Ps. 49.5 millones en el 1T25. El **margen EBIT** fue de (1.2%) en el 1T26, comparado con 7.5% del 1T25.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 62.1 millones, en comparación con los Ps. 61.0 millones del 1T25. Esto incluye Ps. 89.3 millones en gastos por intereses, Ps. 17.6 millones en ingresos por intereses y Ps. 9.6 millones en ganancia cambiaria.

La **Pérdida Neta Consolidada en** el 1T26 fue de Ps. 69.4 millones, lo que representa un aumento de Ps. 58.0 millones respecto a la pérdida neta de Ps. 11.5 millones registrada en el 1T25. El **margen neto** del 1T26 fue de (11.4%), comparado con el (1.7%) del 1T25.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 2.0 millones, una disminución del 68.0% a comparación con Ps. 6.2 millones del 1T25.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 2.8 millones al cierre del 1T26, derivadas principalmente por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, comparado con la partida presentada en el 1T25 por Ps. 22.1 millones.

La **Perdida Integral** fue de Ps. 66.5 millones, comparado con la pérdida integral en el 1T25 de Ps. 33.6 millones.

Conciliación del FFO			
	1T26	1T25	Var
FFO	69.6	132.0	(47.2%)
(-) CapEx de mantenimiento ¹	30.4	50.7	(40.1%)
FFO Ajustado	39.3	98.7	(60.2%)
(-) Participación Minoritaria	11.1	15.1	100.0%
Distribución ²	65.3	66.2	(1.4%)
FFO por CBF ³	0.0960	0.1794	(46.5%)
FFO Ajustado por CBF	0.0541	0.1341	(59.7%)

¹Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBF.

²Incluye CapEx de mantenimiento, PIPS, remodelaciones, excedente sobre distribución.

³El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CapEx y participación minoritaria.

³Cálculos por CBF en base a 725,407,921 CBFs en el 1T26 y 735,760,773 CBFs en el 1T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 69.6 millones el 1T26, una disminución de 47.2% o Ps. 62.3 millones comparado con el 1T25. El **margen de FFO** fue de 11.5%, comparado con 19.8% en el 1T25.

El **FFO Ajustado** del 1T26 es de Ps. 39.3 millones equivalente al 6.5% de **margen** comparado con Ps. 98.7 millones del 1T25 cuando representó 14.8% 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 1T26 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 8.7 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	1T26		1T25	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	65.29	0.0900	66.23
Distribución en efectivo	0.0900	65.29	0.0900	66.23

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

*Cálculos por CBFi en base a 725,407,921 CBFis en el 1T26 y 735,760,773 CBFis en el 1T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El 22 de abril de 2026, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 65.3 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 725,407,921 CBFis con derecho a distribución al cierre del 1T26, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2026.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de mayo de 2026. 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 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						
Al cierre del 2T25	16,447,649	749,000,826	732,553,177	4.80	3,595,203,965	0.0%
Recompra Jul-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%)
Recompra Oct-Dic 2025	6,178,096					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 4T25	10,332,852	735,760,773	725,427,921	5.70	4,193,836,406	21.5%
Recompra Ene-Mar 2026	20,000					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 1T26	10,352,852	735,760,773	725,407,921	5.15	3,789,167,981	(9.6%)

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2026, la Compañía tiene saldo de 10,352,852 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 31 de marzo de 2026</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	10,352,852	1.4%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	725,407,916	98.6%		
Total en Circulación	735,760,773	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	725,407,921			
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 31 de marzo de 2026 dicha reserva sumaba Ps. 43.94 millones contra Ps. 56.06 millones al 31 de diciembre de 2025. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 45.99 millones durante el 1T26 de los cuales Ps. 3.92 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Marzo 2026	Diciembre 2025	Var %
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,070.7	1,472.6	(27.3%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	104.8	79.7	31.5%
Impuesto al valor agregado por recuperar	144.8	120.6	20.1%
Pasivos			
Proveedores	206.3	339.8	(39.3%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	46.6	45.5	2.4%
Intereses por pagar	56.4	134.2	(58.0%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,155.8	3,154.7	0.0%
Deuda Bancaria LP	549.6	562.6	(2.3%)

Al 31 de marzo de 2026 se tenían Ps. 1,070.7 millones de **efectivo**; una disminución de 27.3% a comparación de diciembre de 2025. Esta variación refleja el pago de intereses del Bono FINN 18 en febrero, 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. 104.8 millones, mostrando un incremento de 31.5% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2025.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 144.8 millones al cierre de 1T26, comparado con los Ps. 120.6 millones al cierre de Diciembre 2025. 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. 206.3 millones, con un decremento de 39.3% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2025; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 46.6 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron un aumento del 2.4% vs diciembre de 2025. 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. 56.4 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. 3,155.8 millones (Ps. 3,165.2 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 1T26 con un saldo de Ps. 610.3 millones (Ps. 616.1 millones antes de gastos amortizables) del cual 94.8% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en marzo de 2026 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 549.6 millones; mostrando una disminución de Ps. 13.3 millones comparada con diciembre 2025; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 60.6 millones.

Al 31 de marzo de 2026 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 83.7% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de enero 2019).
- (ii) 5.7% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.19%.
- (iii) 5.2% (BBVA) USD a tasa fija de 4.46%.
- (iv) 2.6% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.09%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 0.9% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.72%
- (vii) 0.6% (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 4.7% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.34%. El 99.4% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.6% 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 31 de marzo de 2026
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.6
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	328%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.6%

Fibra Inn presenta 28.6% de **endeudamiento** al 31 de marzo de 2026. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las FIBRAS hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El **índice de cobertura para el servicio de la deuda** al 31 de marzo de 2026 fue de 2.6 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	13,171.9
Capital o Patrimonio Total	8,858.4
Apalancamiento	1.5

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 1T26.

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

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de marzo de 2026
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	610.3
Deuda Bursátil	3,155.8
Activos Totales	13,171.9
Índice de Endeudamiento	28.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
	Al 31 de marzo de 2026
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,070.7
IVA por Recuperar	144.8
Utilidad Operativa	768.8
<i>Sub-Total Numerador</i>	1,984.3
Amortización de Intereses	354.0
Amortizaciones de Principal	60.7
Gastos de Capital	153.7
Gastos de Desarrollo	195.6
<i>Sub-Total Denominador</i>	764.0
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	2.6 veces

Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2026

- **14 de enero de 2025** – Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Diciembre, Cuarto Trimestre y Anual del 2025.
- **15 de enero de 2025** – Fibra Inn Finaliza Proceso de Internalización de la Operación en 28 Hoteles.
- **19 de febrero de 2026** – Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Enero de 2026.
- **26 de febrero de 2026** – Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2025.
- **18 de marzo de 2026** – Fibra Inn Anuncia la Distribución en Efectivo Correspondiente al Cuarto Trimestre de 2025.
- **27 de marzo de 2026** – Fibra Inn Publica Convocatoria a una Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 24 de abril de 2026.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Primer Trimestre de 2026

- **7 de abril** – Fibra Inn publica el contenido de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 24 de abril de 2026.
- **17 de abril** – Fibra Inn anuncia la terminación del contrato de formado de mercado.

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

ASG

Durante el primer trimestre de 2026, Fibra Inn continuó fortaleciendo la integración de los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en su gestión estratégica, consolidando avances en materia de riesgos, cumplimiento normativo y desempeño operativo. Como parte de este compromiso, la Compañía publicará su Informe Anual ASG en abril, en el que se detallan los principales avances, iniciativas y métricas en materia de 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 <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 1T26

DETALLES DE PORTAFOLIO			
<i>Marca</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Estatus</i>	<i>Cuartos</i>
Hoteles de Servicio Limitado			
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
			242
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
Courtyard Andares	Guadalajara Andares	Operando	186
			3,048
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 31 de marzo de 2026			5,760

Balance General

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 2025
 Miles de pesos

	Al 31 de marzo de 2026	%	Al 31 de diciembre de 2025	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,070,735	8.1%	1,472,634	10.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	104,812	0.8%	79,693	0.6%
Inventarios	8,034	0.1%	8,757	0.1%
Pagos anticipados	43,100	0.3%	24,982	0.2%
Impuestos por recuperar y otros	32,551	0.2%	27,622	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	144,789	1.1%	120,567	0.9%
<i>Total del activo circulante</i>	1,404,021	10.7%	1,734,255	12.9%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,575,651	87.9%	11,578,849	85.9%
Activo por derecho de uso, neto	47,523	0.4%	7,562	0.1%
Otras cuentas por cobrar	9,210	0.1%	9,210	0.1%
Instrumentos financieros derivados	34,710	0.3%	32,398	0.2%
Efectivo restringido	72,207	0.5%	93,438	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	28,609	0.2%	28,897	0.2%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,767,910	89.3%	11,750,354	87.1%
Total del activo	13,171,931	100%	13,484,609	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	206,262	4.8%	339,787	7.6%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	46,604	1.1%	45,509	1.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	60,665	1.4%	57,972	1.3%
Acreedores diversos	59,391	1.4%	35,889	0.8%
Impuestos por pagar	85,728	2.0%	92,686	2.1%
Intereses por pagar	56,369	1.3%	134,202	3.0%
Pasivo por arrendamiento	11,302	0.3%	4,705	0.1%
Compensación a ejecutivos	3,818	0.1%	20,163	0.4%
Anticipos de clientes	8,982	0.2%	7,775	0.2%
<i>Total del pasivo circulante</i>	539,121	12.5%	738,688	16.4%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,155,817	73.2%	3,154,709	70.2%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	8,721	0.2%	13,082	0.3%
Deuda Bancaria	549,636	12.7%	562,626	12.5%
Pasivo por arrendamiento	37,735	0.9%	3,395	0.1%
Beneficios a los empleados	19,202	0.4%	19,202	0.4%
Impuesto a la utilidad diferido	3,304	0.1%	3,304	0.1%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,774,415	87.5%	3,756,318	83.6%
Total del pasivo	4,313,536	100%	4,495,006	100%
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,616,727	74.7%	6,682,045	74.3%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	6,543	0.1%	5,761	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	134,469	1.5%	134,580	1.5%
Superávit por revaluación de propiedades	4,432,832	50.0%	4,432,832	49.3%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16,535	0.2%	15,152	0.2%
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(7,062)	(0.1%)	(7,062)	(0.1%)
Resultados acumulados	(3,867,390)	(43.7%)	(3,796,064)	(42.2%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	7,332,654	82.8%	7,467,244	83.1%
Participación no controladora	1,525,741	17.2%	1,522,359	16.9%
Total Patrimonio de los fideicomitentes	8,858,395	100%	8,989,603	100%
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,171,931	100%	13,484,609	100%

Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616						
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados						
Por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025						
Miles de pesos						
	1T26	%	1T25	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	527,173	86.8%	589,602	88.6%	(62,429)	(10.6%)
Alimentos y bebidas	60,519	10.0%	59,498	8.9%	1,021	1.7%
Otros ingresos hoteleros	17,337	2.9%	13,487	2.0%	3,850	28.5%
Arrendamiento de inmuebles	2,445	0.4%	3,086	0.5%	(641)	(20.8%)
Total de ingresos	607,474	100%	665,673	100%	(58,199)	(8.7%)
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	155,014	25.5%	159,094	23.9%	(4,080)	(2.6%)
Alimentos y bebidas	45,517	7.5%	45,258	6.8%	259	0.6%
Otros costos operativos	8,944	1.5%	6,169	0.9%	2,775	45.0%
Administración	101,154	16.7%	115,223	17.3%	(14,069)	(12.2%)
Publicidad y promoción	25,646	4.2%	21,685	3.3%	3,961	18.3%
Energéticos	33,021	5.4%	33,302	5.0%	(281)	(0.8%)
Mantenimiento preventivo	29,072	4.8%	27,306	4.1%	1,766	6.5%
Deterioro de activos financieros	(1,964)	(0.3%)	(1,988)	(0.3%)	24	(1.2%)
Regalías	39,268	6.5%	44,110	6.6%	(4,842)	(11.0%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	435,672	71.7%	450,159	67.6%	(14,487)	(3.2%)
Utilidad bruta	171,802	28.3%	215,514	32.4%	(43,712)	(20.3%)
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Prediales	5,211	0.9%	5,018	0.8%	193	3.8%
Seguros	2,832	0.5%	3,205	0.5%	(373)	(11.6%)
Gastos corporativos de administración	59,233	9.8%	29,626	4.5%	29,607	99.9%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,825	0.3%	2,014	0.3%	(189)	(9.4%)
Depreciación y amortización	95,092	15.7%	109,656	16.5%	(14,564)	(13.3%)
Utilidad contable por bajas de activos	4,107	0.7%	1,826	0.3%	2,281	124.9%
Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	-	0.0%	-	0%
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,929	0.6%	950	0.1%	2,979	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	782	0.1%	-	0.0%	782	100.0%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	6,568	1.1%	14,567	2.2%	(7,999)	(54.9%)
Otros ingresos, neto	(426)	(0.1%)	(866)	(0.1%)	440	(50.8%)
Total de otros costos y gastos	179,153	29.5%	165,996	24.9%	13,157	7.9%
Utilidad de operación	(7,351)	(1.2%)	49,518	7.4%	(56,869)	(114.8%)
Gastos por intereses	89,300	14.7%	93,353	14.0%	(4,053)	(4.3%)
Intereses ganados	(17,625)	(2.9%)	(32,970)	(5.0%)	15,345	(46.5%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	(9,588)	(1.6%)	622	0.1%	(10,210)	N.A.
Total de gastos financieros, neto	62,087	10.2%	61,005	9.2%	1,082	1.8%
Pérdida neta consolidada	(69,438)	(11.4%)	(11,487)	(1.7%)	(57,951)	N.A.
Participación no controladora	1,999	0.3%	6,241	0.9%	(4,242)	(68.0%)
Participación controladora	(71,437)	(11.8%)	(17,728)	(2.7%)	(53,709)	N.A.
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	-	0.0%	(56)	(0.0%)	56	(100.0%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	2,766	0.5%	(22,070)	(3.3%)	24,836	(112.5%)
Utilidad integral	(66,672)	(11.0%)	(33,613)	(5.0%)	(33,059)	98.4%
Participación no controladora de resultado integral	3,382	0.6%	(4,794)	(0.7%)	8,176	(170.5%)
Participación controladora de resultado integral	(70,054)	(11.5%)	(28,819)	(4.3%)	(41,235)	143.1%

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616						
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados						
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025						
	Miles de pesos					
	1T26	%	1T25	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	527,173	86.8%	589,602	88.6%	(62,429)	(10.6%)
Alimentos y Bebidas	60,519	10.0%	59,498	8.9%	1,021	1.7%
Otros ingresos hoteleros	17,337	2.9%	13,487	2.0%	3,850	28.5%
Arrendamiento de inmuebles	2,445	0.4%	3,086	0.5%	(641)	(20.8%)
Total de ingresos	607,474	100%	665,673	100%	(58,199)	(8.7%)
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	155,014	25.5%	159,094	23.9%	(4,080)	(2.6%)
Alimentos y Bebidas	45,517	7.5%	45,258	6.8%	259	0.6%
Otros costos operativos	8,944	1.5%	6,169	0.9%	2,775	45.0%
Administración	99,190	16.3%	113,235	17.0%	(14,045)	(12.4%)
Publicidad y promoción	25,646	4.2%	21,685	3.3%	3,961	18.3%
Energéticos	33,021	5.4%	33,302	5.0%	(281)	(0.8%)
Mantenimiento preventivo	29,072	4.8%	27,306	4.1%	1,766	6.5%
Regalías	39,268	6.5%	44,110	6.6%	(4,842)	(11.0%)
Prediales	5,211	0.9%	5,018	0.8%	193	3.8%
Seguros	2,832	0.5%	3,205	0.5%	(373)	(11.6%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	443,715	73.0%	458,382	68.9%	(14,667)	(3.2%)
NOI	163,759	27.0%	207,291	31.1%	(43,532)	(21.0%)
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Gastos corporativos de administración	59,233	9.8%	29,626	4.5%	29,607	99.9%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,825	0.3%	2,014	0.3%	(189)	(9.4%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	6,568	1.1%	14,567	2.2%	(7,999)	(54.9%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,929	0.6%	950	0.1%	2,979	N.A.
Otros ingresos, neto	(426)	(0.1%)	(866)	(0.1%)	440	(50.8%)
	71,129	11.7%	46,291	7.0%	24,838	53.7%
EBITDA	92,630	15.2%	161,000	24.2%	(68,370)	(42.5%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	10,497	1.7%	15,517	2.3%	(5,020)	(32.4%)
Mas: Gasto relacionado a reestructura organizacional	29,465	4.9%	-	0.0%	29,465	100.0%
EBITDA Ajustado	132,592	21.8%	176,517	26.5%	(43,925)	(24.9%)
Depreciación y amortización	95,092	15.7%	109,656	16.5%	(14,564)	(13.3%)
Utilidad contable por bajas de activos	4,107	0.7%	1,826	0.3%	2,281	124.9%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	782	0.1%	-	0.0%	782	100.0%
Total de otros costos y gastos	99,981	16.5%	111,482	16.7%	(11,501)	(10.3%)
Utilidad de operación	(7,351)	(1.2%)	49,518	7.4%	(56,869)	(114.8%)
Gastos por intereses	89,300	14.7%	93,353	14.0%	(4,053)	(4.3%)
Ingresos por intereses	(17,625)	(2.9%)	(32,970)	(5.0%)	15,345	(46.5%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	(9,588)	(1.6%)	622	0.1%	(10,210)	N.A.
Total de gastos financieros, neto	62,087	10.2%	61,005	9.2%	1,082	1.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(69,438)	(11.4%)	(11,487)	(1.7%)	(57,951)	N.A.
Participación No controladora	1,999	0.3%	6,241	0.9%	(4,242)	(68.0%)
Participación Controladora	(71,437)	(11.8%)	(17,728)	(2.7%)	(53,709)	N.A.
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	-	0.0%	(56)	(0.0%)	56	(100.0%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	2,766	0.5%	(22,070)	(3.3%)	24,836	(112.5%)
Utilidad integral	(66,672)	(11.0%)	(33,613)	(5.0%)	(33,059)	98.4%
Participación no controladora de resultado integral	3,382	0.6%	(4,794)	(0.7%)	8,176	(170.5%)
Participación controladora de resultado integral	(70,054)	(11.5%)	(28,819)	(4.3%)	(41,235)	143.1%
FFO	69,638	11.5%	131,951	19.8%	(62,313)	(47.2%)

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 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

Miles de pesos

<i>Patrimonio</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados</i>	<i>Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	
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 CBFIs	(264,057)	-	-	-	-	-	(264,057)	-	(264,057)	
Cancelación de CBFIs	(883)	-	883	-	-	-	-	-	-	
Aportaciones de socios	50	-	-	-	-	-	50	853	903	
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	5,761	-	-	-	-	5,761	-	5,761	
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(49,978)	-	(49,978)	-	-	49,978	(49,978)	-	(49,978)	
Otros movimientos del patrimonio	-	-	(133)	-	-	-	(133)	-	(133)	
Resultado integral	-	-	-	52,666	(19,152)	(5,564)	(293,422)	(265,472)	98,470	(167,002)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,682,045	5,761	134,580	4,432,832	15,152	(7,062)	(3,796,064)	7,467,244	1,522,359	8,989,603
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,682,045	5,761	134,580	4,432,832	15,152	(7,062)	(3,796,064)	7,467,244	1,522,359	8,989,603
Reembolso a tenedores de CBFIs	(65,293)	-	-	-	-	-	(65,293)	-	(65,293)	
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(111)	-	-	111	-	-	-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	782	-	-	-	-	782	-	782	
Otros movimientos del patrimonio	(25)	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)	
Resultado integral	-	-	-	-	1,383	-	(71,437)	(70,054)	3,382	(66,672)
Saldos al 31 de marzo de 2026	6,616,727	6,543	134,469	4,432,832	16,535	(7,062)	(3,867,390)	7,332,654	1,525,741	8,858,395

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 31 de marzo de 2026 y 2025		
(Miles de pesos)		
	2026	2025
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(69,438)	(11,487)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	95,092	109,656
Utilidad contable por bajas de activos	4,107	1,826
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,964)	(1,988)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	1,457	1,408
Intereses de deuda	87,843	91,945
Intereses ganados	(17,625)	(32,970)
Fluctuación cambiaria no realizada	898	530
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	782	-
	101,152	158,920
Cientes y otras cuentas por cobrar	(28,084)	(14,691)
Inventarios	723	(8,812)
Partes relacionadas, neto	(18,118)	(24,788)
Pagos anticipados	(24,222)	140
Impuestos por recuperar	(119,914)	45,791
Proveedores y otras cuentas por pagar	(6,958)	17,653
Impuestos por pagar	-	1,915
Beneficios a empleados	(28,084)	(14,691)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(95,421)	176,128
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(95,262)	(55,138)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,778	502
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(471)	-
Intereses cobrados	17,625	32,970
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor	-	40,000
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	(76,330)	18,334
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(12,709)	(11,010)
Efectivo restringido	21,231	18,558
Liquidación de instrumentos financieros derivados	2,371	6,397
Intereses pagados	(174,787)	(179,867)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	-	(20,000)
Pago de pasivos por arrendamiento	(2,240)	(1,624)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(65,293)	(66,232)
Aportaciones de socios	-	853
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	22	(750)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(231,405)	(253,675)
Aumento (disminución) de efectivo del periodo	(403,156)	(59,213)
Efectivo al inicio del periodo	1,472,634	1,713,148
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	1,257	(2,695)
Efectivo al final del periodo	1,070,735	1,651,240

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.